

# **Flächennutzungsplan Gemeinde Beetzsee**

## **Begründung**

Teil I

Ziele, Grundlagen und Inhalte  
des Flächennutzungsplanes

Stand: 24.07.2014

Erarbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Beetzsee

von

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Vor dem Mühlentor 1  
14712 Rathenow

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	1
1.1	Anlass und Zweck der Planung.....	1
1.2	Gesetzliche Grundlagen.....	2
1.3	Aufstellungsverfahren .....	2
1.4	Das Plangebiet.....	3
2.	Ziele der Raumordnung .....	4
2.1	Landesentwicklungsplanung .....	4
2.2	Regionalplanung .....	6
3.	Landschaftspläne und sonstige Pläne .....	7
4.	Grundzüge der Siedlungsentwicklung.....	8
4.1	Siedlungsstruktur, Orts- und Landschaftsbild .....	8
4.2	Entwicklungsziele der Gemeinde Beetzsee .....	8
4.2.1	Leitbild.....	9
4.2.2	Wohnen.....	9
4.2.3	Gewerbe.....	10
4.2.4	Landwirtschaft.....	11
4.2.5	Verkehr.....	11
4.2.6	Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	12
4.2.7	Tourismus und Freizeit.....	12
4.2.8	Soziales.....	13
4.3	Bevölkerung .....	13
4.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	14
4.3.2	Altersstruktur .....	15
4.3.3	Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen .....	16
4.3.4	Bevölkerungsprognose .....	18
4.3.5	Bevölkerungsdichte.....	19
4.3.6	Durchschnittliche Haushaltsgröße .....	19
4.4	Flächenentwicklung.....	20
4.4.1	Bebauungspläne und Satzungen .....	20
4.4.2	Baulücken im Innenbereich.....	21
4.4.3	Entwicklung des Wohnungsbestandes .....	22
4.4.4	Flächenbedarf .....	23
5.	Darstellungen .....	24
5.1	Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)....	24
5.2	Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).....	25
5.3	Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).....	26
5.4	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO).....	26
5.5	Sonstige Sondergebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO).....	27
5.6	Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	27
5.7	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) .....	27
5.8	Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) .....	28
5.9	Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) .....	29

---

5.10	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).....	30
5.11	Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) .....	30
5.12	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) .....	30
5.13	Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) .....	31
5.14	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) .....	31
5.15	Ausgenommene Flächen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB).....	32
6.	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB) .....	33
6.1	Naturpark .....	33
6.2	Landschaftsschutzgebiete.....	33
6.3	Naturschutzgebiete .....	34
6.4	FFH-Gebiete und SPA-Gebiete .....	34
6.5	Geschützte Landschaftsbestandteile .....	35
6.6	Naturdenkmale.....	35
6.7	Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	35
6.8	Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Bereiche .....	36
6.9	Einzeldenkmale.....	36
6.10	Bodendenkmale .....	37
7.	Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB) .....	38
7.1	Altlasten und Ablagerungen .....	38
8.	Artenschutz .....	39
9.	Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB .....	42
10.	Sonstiges .....	43
10.1	Immissionsschutz.....	43
10.2	Windkraftanlagen .....	44

## Anlage

Datenübersicht Flächennutzungsplan

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass und Zweck der Planung

Als damals noch eigenständig haben die Gemeinden Brielow, Radewege und Marzahne jeweils ein Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und öffentliche Auslegungen fanden statt. Die einzelnen Flächennutzungspläne liegen als Entwürfe vor. Sie sind jedoch nicht zur Genehmigung gelangt. Parallel zu den Flächennutzungsplänen wurde für den Amtsbereich ein Landschaftsplan erarbeitet.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurde zum 01.02.2002 aus den drei Gemeinden die Gemeinde Beetzsee mit den Ortsteilen Brielow, Radewege und Marzahne gebildet. Damit musste das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan komplett neu durchgeführt werden.

Da inzwischen mit dem BauGB 2004 neue gesetzliche Regelungen in Kraft getreten waren, musste gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dazu war ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Bedingt durch den Wechsel des Ortsteils Marzahne der Gemeinde Beetzsee in das Gebiet der Stadt Havelsee zum 01.01.2008 musste der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan komplett überarbeitet werden.

Die Ingenieurgesellschaft mbH STEINBRECHER u. PARTNER wurde mit der Zusammenführung der einzelnen Pläne zu einem Flächennutzungsplan und der Überarbeitung sowie der Verfahrensführung gemäß § 4b BauGB beauftragt.

Die Gemeinde Beetzsee nutzt durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit, frühzeitig eigene räumliche Leitvorstellungen zu entwickeln und Prioritäten hinsichtlich der künftigen Entwicklung zu setzen. In der Gemeinde besteht das Planungserfordernis, da die Entwicklung erkennbar einer Ordnung bedarf. Dabei bildet der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die erste Stufe. Aus ihm sollen in der zweiten Stufe Bebauungspläne als verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden können.

Der Flächenutzungsplan soll das Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sein sowie die voraussehbaren Bedürfnisse im Gemeindegebiet berücksichtigen. Der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist dabei zu beachten.

Mit dem Flächennutzungsplan wird ein Planungsinstrument geschaffen, durch welches die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auf den Gemarkungen geordnet und auf rechtlicher Grundlage vorbereitet und geleitet werden kann.

Die Gemeinde Beetzsee stellt sich die Aufgabe, auf der Grundlage der Baugesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung längerfristig sicherzustellen und somit dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen bilden die gesetzlichen Grundlagen des Verfahrens:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## 1.3 Aufstellungsverfahren

Am 20.09.2006 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 02.11.2006 bekannt gemacht.

Mit dem Vorentwurf (Stand: 23.06.2006) erfolgte am 27.06.2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf basierte im Wesentlichen auf den bisherigen drei Entwürfen der Flächennutzungspläne Marzahne, Radewege und Brielow mit folgenden Planungsständen: Brielow von 01/2000, Radewege von 06/2000 und Marzahne von 07/2000.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.09.2006.

Die Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt. Ein Umweltbericht und der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden erstellt. Mit dem Entwurf (Stand 25.01.2007) erfolgte am 15.02.2007 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach dem Wechsel des Ortsteils Marzahne der Gemeinde Beetzsee in das Gebiet der Stadt Havelsee zum 01.01.2008 wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Umweltbericht unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung überarbeitet.

Mit dem überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 20.11.2008) erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben.

Unterdessen wurde am 21.01.2009 die öffentliche Auslegung durch die Gemeinde Beetzsee beschlossen. Ggf. erforderliche Änderungen aus der erneuten Behördenbeteiligung, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war, sollten in den Entwurf noch vor der Auslegung eingearbeitet werden. Das ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes (Stand 20.11.2008/11.03.2009) wurde nach der Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2009 bis 17.04.2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Zwischenzeitlich erging die flächenschutzrechtliche Entscheidung des MLUV. Eine erneute Zielfrage musste aufgrund des Inkrafttretens des LEP B-B gestellt werden.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeinde Beetzsee geprüft und abgewogen. Am 02.03.2011 wurde der Flächennutzungsplan beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Mit Datum vom 31.08.2012 liegt ein Anhörungsschreiben der Genehmigungsbehörde vor, wonach der Flächennutzungsplan in Teilen überarbeitet wurde. Nach Billigung durch die Gemeindevertretung wurde der überarbeitete Entwurf in der Zeit vom 18.02.-18.03.2013 erneut öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.2013 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Am 24.04.2013 wurde der Flächennutzungsplan erneut beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Mit Datum vom 17.12.2013 liegt eine Genehmigung des Landkreises Potsdam-Mittelmark vor, mit der Maßgabe, die Offenlage aus formalen Gründen zu wiederholen. Die Planunterlagen wurden in der Zeit vom 24.02.-24.03.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Eine Stellungnahme ging fristgerecht ein und wurde von der Gemeinde Beetzsee geprüft. Daraufhin wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Nach Billigung durch die Gemeindevertretung am 30.04.2014 wurde der überarbeitete Entwurf in der Zeit vom 16.06.-18.07.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Durch die Gemeindevertretung wurde am 30.04.2014 ein vorbehaltlicher Feststellungsbeschluss gefasst, der nach Ablauf der Auslegungsfrist gilt. Der Flächennutzungsplan mit Stand vom 08.04.2014 wird erneut zur Genehmigung eingereicht. Mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzsee wirksam.

#### **1.4 Das Plangebiet**

Die Gemeinde Beetzsee gehört zur Verwaltungseinheit des Amtes Beetzsee, welches Teil des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist und im Land Brandenburg liegt. Das Amt Beetzsee befindet sich im nördlichen Bereich des Landkreises.

Westlich und nördlich grenzt die Stadt Havelsee (Amt Beetzsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark) an das Gemeindegebiet. Südlich schließt sich die kreisfreie Stadt Brandenburg an. Im Osten wird das Gemeindegebiet von der Gemeinde Beetzseeheide (Amt Beetzsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark) begrenzt.

Die Gemeinde Beetzsee weist eine Fläche<sup>1</sup> von rund 2.115 ha auf und hat 2.542 Einwohner<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Katasterangaben des Amtes Beetzsee, 14.03.2006 und Begründung zum FNP Marzahne, 06.07.2000

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg am 30.09.2008 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden

## 2. Ziele der Raumordnung

### 2.1 Landesentwicklungsplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S. 186)

Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 02.08.2006 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Stand vom 23.06.2006 war unter Berücksichtigung aktueller Planungen (Brielow Süd) für Wohnbauflächen in der Gemeinde in den kommenden Jahren bzw. im angenommenen Planungszeitraum von 20 Jahren noch die Planung/Realisierung von ca. 30 Wohneinheiten möglich. Wird dieser Zuwachswert durch neue Wohnbauflächendarstellungen überschritten (wie im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Fall), ist die Übereinstimmung der Flächennutzungsplanung mit den Zielen der Raumordnung nicht mehr gegeben.

Flächen der Gemeinde Beetzsee lagen nach LEP GR im ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystem, standen jedoch laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 02.08.2006 nicht im Widerspruch zur Sicherung und Entwicklung dieses Freiraumverbundsystems.

Die Planungsabsichten für Wohnbauflächen wurden reduziert (Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand vom 25.01.2007). Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 29.03.2007 konnte für den vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung nicht bestätigt werden.

Aufgrund des Wechsels des Ortsteils Marzahne in das Gebiet der Stadt Havelsee zum 01.01.2008 sowie aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Brielow-Süd" wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans überarbeitet. Dadurch wurde der planerische Angebotszuwachs an Wohneinheiten nochmals reduziert und konzentriert sich auf Fortführung der Bebauung/ Verdichtung in den Gebieten Brielow-Süd, Kastanienweg Brielow und Radewege-Siedlung. Damit konnte laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.10.2008 die Übereinstimmung mit dem Ziel 1.1.6 Abs. 1 LEP GR hergestellt werden.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Damit wurden der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung und der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) abgelöst. Die Festlegungen des LEP B-B sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

Auf der Grundlage des Punktes III. 2 des LEP B-B ist für die Gemeinde Beetzsee keine zentralörtliche Funktion festgelegt.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung erfolgt auf der Grundlage der Ziele und Grundsätze 4.1 bis 4.5 LEP B-B. So soll gemäß Grundsatz 4.1 die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Laut Ziel 4.2 LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen und laut Ziel 4.3 LEP B-B ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden. Gemäß Grundsatz 4.4 Abs. 1 sollen Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Entsprechend Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption nach Abs. 2 möglich.

Plansatz 4.5 Abs. 1 (Z) LEP B-B ermöglicht die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung. Die Begründung des Plansatzes konkretisiert den Begriff der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht: Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.

Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 wird mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Das zusätzliche Entwicklungspotenzial steht den Gemeinden insbesondere dann zur Verfügung, wenn der Eigenbedarf der Gemeinde im Rahmen der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung (vgl. hierzu auch Plansatz 4.1 (G)) nicht abgedeckt werden kann. Der Eigenbedarf einer Gemeinde ergibt sich aus dem Neubedarf (Erweiterungsbedarf) sowie dem Ersatz- und Nachholbedarf. Unter Neubedarf versteht man den zusätzlichen Wohnungsbedarf, der sich hauptsächlich aus dem Saldo der Haushaltsentwicklung ergibt. Die Entwicklung der Privathaushalte einer Gemeinde wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst, u. a. die Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur, die Haushaltsgrößenstruktur, die Entwicklung der Wohnflächennachfrage pro Person, das Verhalten zur Haushaltsneugründung. Der Ersatzbedarf ergibt sich aus Wohnungsabgängen auf Grund von Rückbau, Sanierung oder Umnutzung.

Nach Ziel 4.5 Abs. 3 ist die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.

Die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen orientiert sich an Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernis-

se des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Entsprechend Grundsatz 5.1 soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. Gemäß Ziel 5.2 ist der festgelegte Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind nur in Ausnahmefällen möglich, wenn ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Freiraumverbundes erreicht werden kann.

Gemäß Zielmitteilungserlass der MIR<sup>3</sup> war nach Inkrafttreten des LEP B-B eine erneute Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zu stellen. Mit Schreiben vom 16.12.2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung eine Stellungnahme abgegeben. Der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die Darstellungen des FNP zum Bebauungsplan "Kastanienweg" nicht den Zielen der Raumordnung widersprechen. Der Bebauungsplan "Radewege-Siedlung" widerspricht ebenfalls nicht den Zielen der Raumordnung, wenn dafür die Begründung zum Ziel 4.5 LEB B-B für eine Innenentwicklung zutrifft. Das ist der Fall, da der Bebauungsplan "Radewege-Siedlung" nach § 13a Absatz 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig ist und damit eines der Kriterien für Nachverdichtungspotenziale gemäß Begründung zu Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B erfüllt.

## 2.2 Regionalplanung

Als Teil der Landesplanung stellen Regionalpläne die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Das Gebiet des Landes Brandenburg wird in fünf großflächige Teilräume, die Regionen, gegliedert, welche als weitgehend miteinander verflochtene Lebens- und Wirtschaftsräume sowie als Räume wesentlicher naturräumlicher, siedlungs- und infrastruktureller Verflechtungen begriffen werden (§ 3 RegBkPIG).

Die Gemeinde Beetzsee befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg vom 13. Mai 1993 (RegBkPIG, GVBl. I S. 170), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2001 (GVBl. I S. 42), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 14.09.2010 den im September 2004 von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossenen

---

<sup>3</sup> Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2005 zur "Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplans (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 38 vom 28. September 2005)

und im Mai 2008 - nach Behebung gerichtlich festgestellter formaler Mängel - erneut bekannt gemachten Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ für unwirksam erklärt<sup>4</sup>.

Es liegt für die Region Havelland-Fläming aktuell kein gültiger Regionalplan vor. Derzeit befindet sich der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in Aufstellung. Ein erster Entwurf wurde am 26.04.2012 beschlossen und die Beteiligung durchgeführt.

### **3. Landschaftspläne und sonstige Pläne**

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Beetzsee wurde ein Landschaftsplan gemäß § 7 (1) BbgNatSchG erarbeitet und liegt mit Stand von 1997 vor. Die Darstellungen des vorliegenden Landschaftsplanes wurden, soweit diese aktuell waren, bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und wurden im Rahmen der Abwägung als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes wurden gemäß § 2 (4) Satz 6 BauGB für die Umweltprüfung herangezogen. Aufgrund des Planungsstandes von 1997 wurden die Aussagen des Landschaftsplanes anhand von aktuellen Luftbildern und für umweltprüfungsrelevante Flächen durch aktuelle Begehung überprüft und ggf. im Umweltbericht korrigiert. Für die Auswahl der Ausgleichsflächen wurde zwar ebenfalls der Landschaftsplan herangezogen, aber im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Überprüfung und Aktualisierung.

Daneben wurden die Darstellungen weiterer Pläne berücksichtigt. Insbesondere bezüglich der aktuellen Ausgangsdatenlage und der aktuellen rechtlichen Bestimmungen konnte auf den aktuellen Landschaftsrahmenplan von 2006 zurückgegriffen werden. Soweit erforderlich wurden weitere aktuelle Daten wie z. B. digitale Bodenübersichts- und -funktionskarten des Landes Brandenburg und aktuelle Schutzgebietsgrenzen sowie die selektive Biotopkartierung des Landesumweltamtes für die Umweltprüfung herangezogen.

Für neue Flächendarstellungen wurde im Rahmen der Umweltprüfung aktuell eine überschlägige Engriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen der Abwägung als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurde geprüft, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden können.

---

<sup>4</sup> Oberverwaltungsgericht Berlin – Brandenburg, Urteile vom 14. September 2010 - OVG 2 A 1.10 , 2.10, 3.10, 4.10 und 5.10

## 4. Grundzüge der Siedlungsentwicklung

### 4.1 Siedlungsstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Die Ortskerne von Brielow und Radewege sind vom Typ her Straßendörfer<sup>5</sup>. Neben der Fischerei, die in der Gegend am Beetzsee schon von Beginn der Besiedlung verbreitet war, war die Landwirtschaft entscheidender Erwerbszweig. Die Wirtschaftsverhältnisse der Landwirtschaft hatten große Auswirkungen auf die Entwicklung des Dorfes. Gute Standortverhältnisse erlaubten eine gewinnbringende landwirtschaftliche Produktion, was sich auf die Siedlungsstruktur auswirkte. Große Hofanlagen prägen die klassischen Bauerndörfer Brielow und Radewege noch heute in den Ortskernen. Neben dem Wohnen bilden nach wie vor Landwirtschaft und Gewerbe die bestimmenden Nutzungen in den beiden Orten.

In Folge von Erweiterungen durch neue Siedlungsteile, insbesondere Brielower Ausbau, Brielow Chausseestraße und Radewege Siedlung ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur der Dörfer zum Teil stark verändert worden. Die Nähe zu Brandenburg an der Havel hat den anhaltenden Erweiterungsdruck befördert. Neben großflächigen Wohngebieten sind im Süden der Gemeinde Gewerbegebiete entstanden.

Kennzeichnend für die Dörfer der Gemeinde Beetzsee ist die harmonische Einbindung in das strukturierte, abwechslungsreiche Landschaftsbild. Radewege und auch Brielow sind durch die Lage in Wassernähe zum Beetzsee begünstigt. So sind großflächige Wochenendhaus-siedlungen in der Umgebung vorzufinden. Die Erholungsfunktion hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

Die Siedlungen sind von Wiesen und Ackerflächen umgeben, die von Gräben durchzogen sind. Daran schließen sich Waldflächen an. Gräben und Wege in der Feldmark sind oft von Gehölzen gesäumt. Auf Ackerflächen und Wiesen befindliche Sölle sind mit Röhrichten, Weidengebüschen und Baumbeständen besetzt. Straßen werden oft von Alleen begleitet.

An den Siedlungskanten wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft noch oft von Hausgärten geprägt. Gestört ist das Ortsbild dort, wo z. B. große Zweckbauten nicht oder nicht ausreichend eingegrünt sind.

Die typische Havelseenlandschaft erhält eine zusätzliche Prägung durch ehemalige Tonlöcher mit einer breiten Verlandungszone, wie die Brielower und Radeweger Löcher, und durch das Geotop des Marzahner Fenns, einem Gletscherzungenbecken.

### 4.2 Entwicklungsziele der Gemeinde Beetzsee

Die Entwicklungsziele der Gemeinde Beetzsee können folgenden Planungen entnommen werden:

- Agrarstrukturelle Vorplanung<sup>6</sup>
- Dorferneuerungsplanung Radewege<sup>7</sup>
- Flächennutzungsplanentwürfe der Gemeinden Brielow<sup>8</sup> und Radewege<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Agrarstrukturelle Vorplanung Amt Beetzsee, Teil III, Landplan GmbH, 1997

<sup>6</sup> Agrarstrukturelle Vorplanung Amt Beetzsee, Landplan GmbH, 1997

<sup>7</sup> Dorferneuerungsplanung Gemeinde Radewege, Architekturbüro Palm/ Büro für Landschaftsplanung Helbig 1996-1997

<sup>8</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Brielow, Erläuterungsbericht, Entwurf, 02/2000

<sup>9</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzahne, Erläuterungsbericht, Entwurf 07/2000

#### 4.2.1 Leitbild

Für die Gemeinde Beetzsee können folgende Entwicklungsschwerpunkte im Sinne eines Leitbildes benannt werden:

1. Wohnen
2. Gewerbe
3. Landwirtschaft
4. Tourismus/Erholung

Die Dörfer der Gemeinde Beetzsee sind nur noch wenig von den bäuerlichen Lebensformen der Dorfgemeinschaft geprägt. Die traditionelle Nutzung der Gehöfte, die durch Wohnen, Viehhaltung und Futterlagerung gekennzeichnet war, hat sich gewandelt. Es wird nur noch auf wenigen Höfen Landwirtschaft betrieben. Für die anderen ergibt sich daraus die Frage nach einer zukünftigen Nutzung als wichtige Voraussetzung für den weiteren Bestand der Gebäude. Die Nebengebäude (Stallungen und Scheunen) müssen umgenutzt werden. Neben der Stärkung der Landwirtschaft, deren Entwicklung nur begrenzt möglich ist, sind der Ausbau der anderen Wirtschaftszweige wie Gewerbe, Dienstleistung und Tourismus sowie vor allem die Stärkung der Wohnfunktion von großer Bedeutung für die Gemeinde Beetzsee.

Die Ziele der Siedlungsentwicklung sind:

- die vorrangige Bestandserhaltung und -ergänzung durch innerörtliche Lückenschließung, Verdichtung und Abrundung (Innen- vor Außenentwicklung),
- die Bewahrung der historischen Ortsbilder, die Gestaltung der Ortskerne einschließlich der Infrastruktur, Erhalt der historischen und dorftypischen Bausubstanz, die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz,
- Gestaltung attraktiver Gemeindezentren mit vielen Funktionen, Aktivierung des Gemeinschaftslebens, Verbesserung des Freizeitangebotes, Wiederbeleben der dörflichen Traditionen
- die bedarfsgerechte, zeitlich gestufte Erschließung neuer Wohnbauflächen in Abrundungsbereichen (maßvolle Außenentwicklung),
- eine verträgliche Gewerbeansiedlung im Innenbereich und auf Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandorte,
- Entwicklung des naturnahen Tourismus, Schaffung eines regionalen Erholungsangebotes,
- Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur, Erhalt des ÖPNV,
- Erhaltung der Versorgungsfunktion und der sozialen Infrastruktur,
- der Erhalt und die Entwicklung der innerörtlichen Grün- und Freiflächen, Erhalt der Nutzgärten,
- Ortsrandgestaltung, Gestaltung der Ortseingänge, Eingrünung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Produktionsanlagen,
- Schutz und Entwicklung ökologisch wertvolle Lebensräume.

#### 4.2.2 Wohnen

Brielow und Radewege haben in der jüngeren Vergangenheit als Wohnstandorte eine enorme Entwicklung erfahren. Das beweisen die zahlreich entstandenen Wohngebiete. Die positive Entwicklung soll auch zukünftig unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung weiter fortgesetzt werden. Um der gewachsenen Wohnfunktion auch für die Zukunft gerecht

zu werden, sollten einerseits die soziale und freizeitbezogene Infrastruktur gestärkt und andererseits das Wohnumfeld und das Ortsbild verbessert werden.

Im Außenbereich gelegene Wohnplätze und Wochenendhaussiedlungen sind Splittersiedlungen und lediglich in ihrem Bestand zu erhalten. Eine Verfestigung bzw. Erweiterung entspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht.

Die hohe Wohnbaulandnachfrage führte in den letzten Jahren neben der Entstehung von neuen Wohngebieten auch zu Lückenschließungen und weiterer Verdichtung in den Ortskernen. Darum bestehen in den Ortsteilen der Gemeinde nur sehr wenige innerörtliche Baulücken. Für eine langfristige Entwicklung sind weiterhin ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen.

Bei der Planung von Wohngebieten ist es wichtig, diese nicht zu großflächig zu bemessen. Neue Wohnbauflächen sollen direkt an den Ort anbinden. Sie sollen sich in die ländliche Siedlungsstruktur und das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Baukörper und die Gestaltung sollen dem dörflichen Maßstab entsprechen. Bei der Planung sind ausreichend Grün- und Freiflächen und eine dorfgerechte Umfeldgestaltung zu berücksichtigen. Außerdem ist eine wirtschaftliche Erschließung der Baugebiete zu berücksichtigen. Vorhandene Erschließungsanlagen sollen weitestgehend ausgenutzt werden. Neben dem Eigenheimbau sollte auch der Mietwohnungsbau unterstützt werden.

#### **4.2.3 Gewerbe**

Im Bereich der Gemeinde Beetzsee liegen 182 Gewerbebeanmeldungen<sup>10</sup> vor. Davon entfallen auf den Ortsteil Brielow 130 und auf den Ortsteil Radewege 52 Gewerbebeanmeldungen. Die große Anzahl zeigt, dass die Ortschaften ein erhebliches Wirtschaftspotential besitzen und durch die Lage im Einzugsbereich eines Oberzentrums für Ansiedlungen reizvoll sein können. Der Schwerpunkt liegt dabei im Handwerk und im Dienstleistungsbereich.

Größere Gewerbebetriebe haben sich auf ehemaligen Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betriebsstandorten angesiedelt (KARK Maschinenfabrik Brandenburg/Havel GmbH, ISAF Drahtwerk GmbH).

Die Gebäude des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik in Brielow an der Hohenferchesarer Straße wurden für gewerbliche Zwecke umgenutzt.

Flächen für die Erweiterung von bestehenden Gewerbebetrieben stehen in vorhandenen Gewerbegebieten noch zur Verfügung. Größere Industrieansiedlungen werden nicht erwartet.

In den Ortslagen von Brielow und Radewege sind zahlreiche Handwerksbetriebe, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Weitere Bedarfe werden durch das nahe Oberzentrum Brandenburg an der Havel abgedeckt.

Innerörtlich sind dem klein- und mittelständischen Handwerk Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen in den Ortskernen im Flächennutzungsplan können Möglichkeiten der Ansiedlung kleinerer, nicht oder nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe erschlossen werden, um die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde und die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu unterstützen. Nicht mehr für die Landwirtschaft genutzte Höfe bieten großzügige Lager- und Verkehrsflächen.

---

<sup>10</sup> Angaben aus der Gewerbekartei des Amtes Beetzsee, Stand 01.09.2006

#### 4.2.4 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Beetzsee, obwohl sie nicht mehr die frühere Bedeutung hat. Die Struktur hat sich gewandelt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche und die Zahl der Arbeitsplätze sind seit der 1990 erheblich zurückgegangen.

Die Brielower Agrar GmbH ist mit 300 Milchkühen und Marktfruchtproduktion der größte Landwirtschaftsbetrieb in der Gemeinde Beetzsee. Der Sitz ist in Brielow-Ausbau. In Brielow befinden sich die Stallanlagen der Agrargesellschaft. Weitere Anlagen werden nordwestlich von Radewege genutzt.

Teilflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes westlich von Radewege beabsichtigt die Agrar GmbH Brielow weiter als landwirtschaftlichen Betriebsstandort zu nutzen. Eine Bauflächendarstellung ist aufgrund der Privilegierung gemäß § 35 BauGB nicht erforderlich.

Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen in den Ortskernen im Flächennutzungsplan können bestehende Landwirtschaftsbetriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden, um die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde zu unterstützen. Gleichzeitig wird das Wohnen in Verbindung mit alternativer Landwirtschaft gefördert. Der Aufbau von gewerblichen und gewerblich-touristischen Aktivitäten von landwirtschaftlichen Unternehmen wird unterstützt.

Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch die landwirtschaftliche Primärproduktion muss weiterhin gewährleistet werden. Weiterer Flächenentzug ist zu vermeiden. Landwirtschaftliche Nutzflächen, dürfen nur in einem unbedingt erforderlichen Maß mit Einschränkungen belegt oder in eine andere Nutzung überführt werden.

#### 4.2.5 Verkehr

Das Gemeindegebiet wird von mehreren Landesstraßen durchkreuzt. Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen durch den Baulastträger Land Brandenburg zurzeit nicht<sup>11</sup>.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine Eisenbahnstrecken und damit auch keine Zugangsstellen zum Schienenpersonennahverkehr. Nächster Zugang zum Netz des Regional- und Fernverkehrs ist der Hauptbahnhof in Brandenburg an der Havel.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg<sup>12</sup>. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 2,8 km nordwestlich des Sonderlandeplatzes Brandenburg/Mühlenfeld und ca. 4,8 km nördlich des Hubschrauberlandeplatzes Klinikum Brandenburg. Sobald die vorgesehenen Bauhöhen die vorhandene, ortsübliche Bebauung mehr als unwesentlich übersteigen, können die Belange der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg berührt sein. Auf zeitweise vom Flugbetrieb des östlich des Beetzsees gelegenen Sonderlandeplatzes Brandenburg/Mühlenfeld ausgehenden Fluglärm wird hingewiesen<sup>12</sup>.

Im Planungsgebiet befinden sich keine schiffbaren Landesgewässer und Binnenhäfen. Bei dem westlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Beetzsee handelt es sich um eine Bundeswasserstraße in der Zuständigkeit des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg.

---

<sup>11</sup> Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen vom 26.07.2006

<sup>12</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 09.08.2006

Alle Ortsteile der Gemeinde Beetzsee sind an das Netz des übrigen ÖPNV angebunden. Es bestehen u. a. Busverbindungen nach Brandenburg an der Havel, Premnitz, Nauen und Pritzerbe und damit auch Verbindungen zu den Zugangsstellen des Schienenpersonennahverkehrs. Eine dem Bedarf angepasste ÖPNV-Erschließung sollte auch künftig gewährleistet werden.

Ein von der Gemeinde verfolgtes Ziel ist der Bau und die Erneuerung des innerörtlichen Straßen- und Gehwegenetzes sowie der Ausbau von überörtlichen Radwegen. Damit verbunden sind die Verbesserung des dörflichen Straßencharakters, die Straßenraumgestaltung an den Ortseinfahrten und die Gestaltung von Bushaltestellen und Parkplätzen.

#### **4.2.6 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Für die Wasserver- und Abwasserentsorgung in der Gemeinde Beetzsee ist der Wasser- und Abwasserzweckverband "Beetzseegemeinden" mit Sitz in Brielow zuständig.

Alle bebauten Gebiete verfügen über eine dauerhafte zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung. Die Abwasserentsorgung ist entweder mobil oder über den leitungsgebundenen Anschluss an das zentrale Abwassernetz gesichert.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung der Ortsteile Brielow und Radewege erfolgt von bzw. nach Brandenburg an der Havel über die BRAWAG.

Laut Abwasserbeseitigungskonzept<sup>13</sup> des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Beetzseegemeinden" beschränkt sich derzeit die Abwasserentsorgung folgender Gebiete auf Sammelgruben, die entsprechend Verbandssatzung durch eine vertraglich gebundene Entsorgungsfirma entleert werden:

- Bungalowsiedlung Brielower Aue
- Bungalowsiedlung am Freiheitsweg
- Einzelgehöfte und Bungalows an der Seestraße
- Einzelgehöfte Brielow Ausbau
- Bungalowsiedlung Radewege Siedlung (östlich und westlich der Chausseestraße)

Für diese Gebiete ist zurzeit vom Verband kein anderes System zur Entsorgung des anfallenden Abwassers vorgesehen.

Trinkwasserschutzgebiete liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

#### **4.2.7 Tourismus und Freizeit**

Durch die Lage am Beetzsee haben sich in Brielow und in Radewege Naherholungsbereiche und gute Ansätze einer freizeitbezogenen Infrastruktur entwickelt.

Mehrere Gaststätten und die neu gestaltete Ablage in Radewege sowie einige Übernachtungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Kategorien sind bereits vorhanden. Um den Beetzsee sind Wander- und Radwege ausgewiesen.

In den Sommermonaten werden die zahlreichen Wochenendhäuser in Brielow und Radewege rege genutzt. Die Bewohner der Wochenendhäuser stellen eine wesentliche Nutzergruppe für die touristischen und freizeitbezogenen Angebote vor Ort dar.

---

<sup>13</sup> Abwasserbeseitigungskonzept des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Beetzseegemeinden", Brandenburger Planungsbüro GmbH, 2. Aktualisierung, Juli 2004

Aber die touristische Entwicklung steht noch am Anfang. Der Fremdenverkehr durch Wochenenderholung und Tagesausflügler im Umland der Großstadt Brandenburg an der Havel ist als Wirtschaftsfaktor eine Größe, die mindestens dem Nebenerwerb dienen kann. Der Wasser-, Rad- und Reittourismus sind Potentiale, die noch weiter ausgebaut werden können. Für den weiteren Ausbau des Wassertourismus könnten bestehende Brachflächen am Beetzsee genutzt werden, um dort die Aktivitäten zu bündeln und Gewässerrandbereiche vor weiterer Beeinträchtigung zu schützen. Ziel ist die Entwicklung eines ländlichen, naturnahen Tourismus und die Schaffung eines regionalen Erholungsangebotes für Wassersportler und Naturinteressierte. Wichtig ist dabei die Vernetzung der touristischen Angebote in der Region.

Die strukturschwache Region um den Beetzsee hat hervorragende Potenziale für den Tourismus. Die weitere Entwicklung der nahe gelegenen Regattastrecke zu einer internationalen Wettkampfstrecke des Wassersports und die 2015 stattfindende Bundesgartenschau sind nur einige der herausragenden Projekte in der Region, die des weiteren Ausbaus der touristischen Infrastruktur zu einem Netz von Angeboten bedürfen. Im Bereich des Wassertourismus wurde der Handlungsbedarf inzwischen erkannt: Die Anrainerkommunen der Havel gründeten die Initiativen WIR und FUN, um den Wassertourismus gemeinsam zu entwickeln. Auch die Beetzseeregion gehört zu den prioritären Maßnahmebereichen, in denen der weitere Ausbau kleinteiliger, vernetzter Strukturen vorgesehen ist.

#### **4.2.8 Soziales**

Die schulische Versorgung für die Ortsteile Brielow und Radewege wird über die Grundschule "Am Beetzsee" im Ortsteil Radewege sichergestellt. Hier befinden sich auch ein Kindergarten und ein Hort. Ein weiterer Kindergarten ist in Brielow. Die vorhandenen Einrichtungen müssen für die Grundversorgung erhalten werden. Weiterführende Schulen befinden sich in Brandenburg an der Havel und sind über die Schulbusverbindung zu erreichen.

In Brielow und in Radewege sind freiwillige Feuerwehren stationiert. In Brielow befinden sich auch die Praxen eines Allgemeinmediziners und eines Zahnarztes.

Die Ortsteile Brielow und Radewege gehören zum Pfarrbezirk Brielow der evangelischen Kirche.

### **4.3 Bevölkerung**

Von großer Bedeutung für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden ist die Prognose der künftigen Einwohnerzahl und der demographischen Veränderungen. Vor dem Hintergrund einer steigenden Mobilitätsbereitschaft und unvorhersehbarer sozialpolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen wird eine realistische Einschätzung der demographischen Entwicklung immer problematischer.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird von Faktoren wie Arbeits- und Ausbildungsplätze, schulische Versorgung, Kinderbetreuung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, bezahlbare Wohnungen, Bauland und Umweltbelastung abhängen, wobei die lokalen Potentiale zu stärken und zu nutzen sind.

In der „Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2005-2030“ vom Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik<sup>14</sup> wird insgesamt eine negative Entwicklung für den äußeren Entwicklungsraum vorausgesagt:

In allen fünf Planungsregionen des Landes Brandenburg ist bis zum Ende des Prognosezeitraums mit einer Bevölkerungsabnahme zu rechnen. In der bevölkerungsreichsten Region Havelland- Fläming ist bis 2030 der Bevölkerungsrückgang mit 3 % trotz eines erheblichen Geburtendefizits vergleichsweise moderat.

Innerhalb der Regionen werden sich die gegensätzlichen Entwicklungstendenzen zwischen den im engeren Verflechtungsraum befindlichen Teilen und denen im äußeren Entwicklungsraum weiter fortsetzen. Während in den peripheren Teilräumen die Bevölkerungszahlen weiter sinken, wächst die Bevölkerung in den an Berlin angrenzenden Teilen überwiegend an. Die stark voneinander abweichende Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg wird sich auch künftig fortsetzen. Die Einwohnerzahl der kreisfreien Städte ist mit Ausnahme von Potsdam auch weiterhin rückläufig. Der Bevölkerungsrückgang für Brandenburg an der Havel um 21 % bis 2030 stellt eine große Herausforderung für die Stadt dar.

Alle Landkreise (bis auf den Landkreis Havelland) müssen sich auf einen Bevölkerungsrückgang einstellen. Auch in allen an Berlin angrenzenden Landkreisen wird sich die bisherige Tendenz der kontinuierlich wachsenden Bevölkerungszahl künftig nicht mehr fortsetzen. Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark fällt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang mit 4 % im Prognosezeitraum vergleichsweise moderat aus, da für den Landkreis Potsdam-Mittelmark künftig die höchsten Wanderungsgewinne angenommen werden. Bis 2011 werden daher noch leichte Zuwächse prognostiziert. Langfristig ab ca. 2020 wird ein leichter Einwohnerrückgang zu verzeichnen sein.

Dennoch wird sich zum einen die Zuwanderung aus Berlin und dem Ausland weiterhin verringern. Andererseits wird der Trend zur Abwanderung aus den peripheren Landesteilen fortbestehen, wenn auch auf niedrigerem Niveau als in der Gegenwart, da die mobile jüngere Bevölkerung stark rückläufig ist und der steigende Fachkräftebedarf im Land Brandenburg die Abwanderung voraussichtlich dämpfen kann.

#### **4.3.1 Bevölkerungsentwicklung**

Die Gemeinde Beetzsee hatte zum 31.03.2008 2.542 Einwohner<sup>15</sup>.

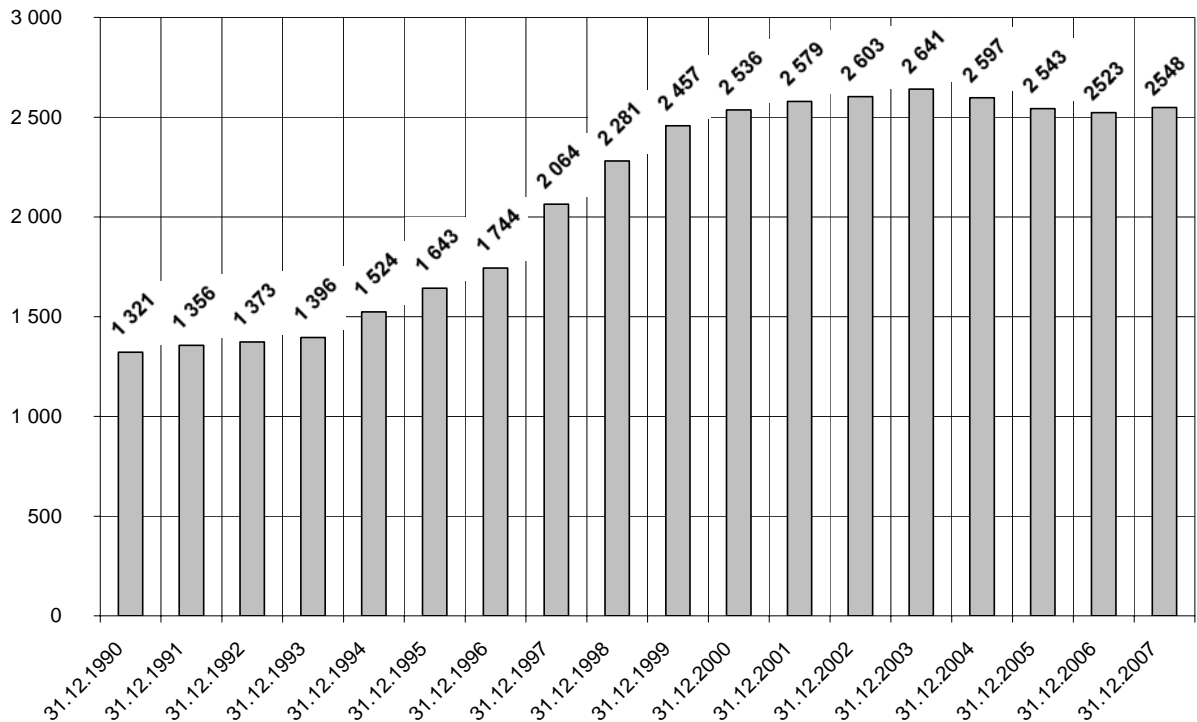
Im Zeitraum von 1990 bis 2003 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde Beetzsee außerordentlich stark angestiegen, und zwar um 100 % von 1.321 auf 2.641 - hat sich also verdoppelt. Der stärkste Anstieg ist Ende der 90er Jahre zu verzeichnen. Von 2003 bis 2005 ist die Bevölkerungszahl leicht gesunken, und zwar um 3 %. Seitdem ist die Bevölkerungszahl stabil.

---

<sup>14</sup> Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr Potsdam, April 2006

<sup>15</sup> Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg am 30.09.2008 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden

Folgendes Diagramm zeigt die Bevölkerungsentwicklung<sup>16</sup> in der Gemeinde Beetzsee:



Zum Vergleich: Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hatte 2004 gegenüber 1990 mit 23,1 % die höchste Bevölkerungsentwicklung von allen Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Brandenburg<sup>17</sup>. Für das Land Brandenburg dagegen ging die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 1990 bis 2004 um 1 % zurück.

#### 4.3.2 Altersstruktur<sup>18</sup>

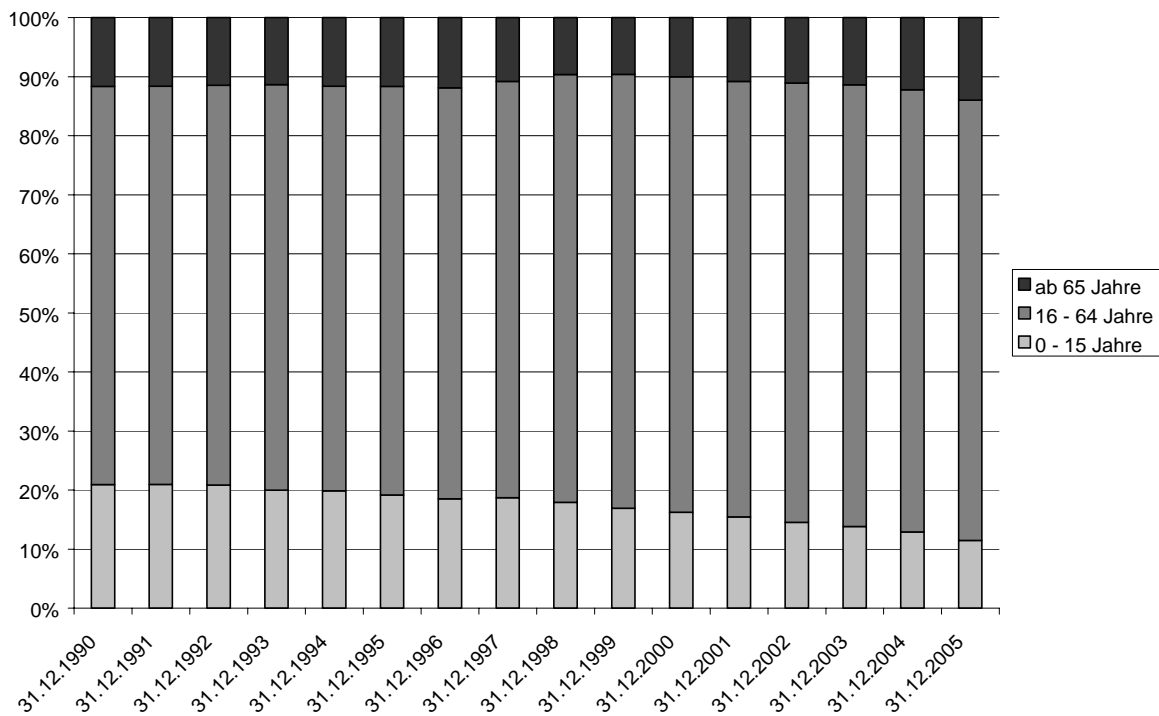
Die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung wurde nach drei Gruppen dargestellt: Personen im Kindesalter (bis 15 Jahre), Personen im erwerbsfähigen Alter (16 bis 64 Jahre) und Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter).

<sup>16</sup> Historisches Gemeindeverzeichnis 1875-2005, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006 und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2006 und 2007 - für Marzahn wurden in den Jahren 2002-2007 246 EW entsprechend dem Stand der Gemeindeaus- bzw. -eingliederungen lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 01.01.2008 abgezogen

<sup>17</sup> Übersichten zur Entwicklung der Wohnbevölkerung im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg 1990 bis 2004, Landesamt für Bauen und Verkehr Potsdam, September 2005

<sup>18</sup> Der Weggang von Marzahn ist hier noch nicht berücksichtigt. Zahlen ohne Marzahn sind nicht verfügbar, da das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Ortsteile statistisch nicht erfasst.

Folgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Altersstruktur<sup>19</sup> in der Gemeinde Beetzsee:



Folgende Tabelle zeigt die Veränderung der Altersstruktur im Zeitraum 1990 bis 2005:

Altersgruppe	Einwohner 31.12.1990	Anteil in %	Einwohner 31.12.2005	Anteil in %	Veränderung absolut	Veränderung in %
0 - 15 Jahre	332	21	320	11	-12	-4
16 - 64 Jahre	1.071	67	2.079	75	1.008	94
ab 65 Jahre	185	12	390	14	205	111
Gesamt	1.588	100	2.789	100	1.201	76

Während die Anzahl der Kinder annähernd gleich blieb, ist der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung im Zeitraum von 1990 bis 2005 stark zurückgegangen. Die Anzahl der Personen im Rentenalter hat sich mehr als verdoppelt und der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung ist leicht gestiegen. Die Anzahl der zahlenmäßig größten Gruppe, nämlich der Personen im erwerbsfähigen Alter, hat sich aber auch nahezu verdoppelt. Die Erwerbsfähigen haben den größten Anteil am Gesamtwachstum in der Gemeinde Beetzsee.

### 4.3.3 Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen<sup>20</sup>

Der Rückgang der Bevölkerungszahl im Land Brandenburg im Zeitraum von 1990 bis 2004 resultiert daraus, dass die Wanderungsgewinne durch die Geburtendefizite überstiegen wurden.

Die im gleichen Zeitraum dagegen sehr positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Potsdam-Mittelmark resultierte im Wesentlichen aus Wanderungsgewinnen aus den Ländern

<sup>19</sup> Bevölkerungsangaben und Wohnungsbestand nach ausgewählten Merkmalen, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006

<sup>20</sup> Der Weggang von Marzahne ist hier noch nicht berücksichtigt. Zahlen ohne Marzahne sind nicht verfügbar, da das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Ortsteile statistisch nicht erfasst.

Brandenburg und Berlin. Die Wanderungsgewinne kompensierten die auch im Landkreis Potsdam-Mittelmark negativ verlaufende natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Die folgende Tabelle zeigt die natürliche Bevölkerungsbewegung<sup>21</sup> in der Gemeinde Beetzsee:

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung		
	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss der Lebendgeborenen (+) bzw. Gestorbenen (-)
1992	3	23	- 20
1993	6	17	- 11
1994	7	14	- 7
1995	3	16	- 13
1996	7	13	- 6
1997	14	11	+ 3
1998	15	16	- 1
1999	20	12	+ 8
2000	16	13	+ 3
2001	22	24	- 2
2002	14	17	- 3
2003	17	12	+ 5
2004	17	27	- 10
2005	18	17	+ 1

Insgesamt hat die Gemeinde Beetzsee im Zeitraum von 1992 bis 2005 durch natürliche Bevölkerungsbewegung nur 53 Einwohner verloren, das sind 3 %. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung kann im Wesentlichen als ausgeglichen betrachtet werden. Im landesweiten Vergleich steht die Gemeinde Beetzsee damit sehr gut da.

Noch weitaus positiver sieht es dagegen bei den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen<sup>22</sup> aus:

Jahr	Wanderungen über die Gemeindegrenzen		
	Zuzüge	Fortzüge	Überschuss der Zuzüge (+) bzw. Fortzüge (-)
1992	81	53	+ 28
1993	86	54	+ 32
1994	177	34	+ 143
1995	182	57	+ 125
1996	182	83	+ 99
1997	401	85	+ 316
1998	366	150	+ 216
1999	293	131	+ 162
2000	216	141	+ 75
2001	209	155	+ 54
2002	167	137	+ 30

<sup>21</sup> Bevölkerungsangaben und Wohnungsbestand nach ausgewählten Merkmalen, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006

<sup>22</sup> Bevölkerungsangaben und Wohnungsbestand nach ausgewählten Merkmalen, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006

Jahr	Wanderungen über die Gemeindegrenzen		
	Zuzüge	Fortzüge	Überschuss der Zuzüge (+) bzw. Fortzüge (-)
2003	170	137	+ 33
2004	121	155	- 34
2005	139	194	- 55

1.224 Einwohner hat die Gemeinde Beetzsee im Zeitraum von 1992 bis 2005 insgesamt wanderungsbedingt gewonnen, das sind 76 %.

Woher die Wanderungsgewinne im Wesentlichen stammen, zeigt die nachfolgende Tabelle der Wanderungsbewegung von und nach Brandenburg an der Havel<sup>23</sup>:

Jahr	Wanderungsbewegung von/nach Brandenburg an der Havel		Überschuss der Zuzüge (+) bzw. Fortzüge (-)
	Zuzüge	Fortzüge	
1992	43	17	+ 26
1993	40	19	+ 21
1994	128	20	+ 108
1995	133	37	+ 96
1996	136	31	+ 105
1997	319	41	+ 278
1998	292	65	+ 227
1999	216	77	+ 139
2000	144	63	+ 81
2001	127	63	+ 64
2002	97	83	+ 14
2003	85	77	+ 8
2004	64	77	- 13
2005	66	101	- 35

1.119 Einwohner hat die Gemeinde Beetzsee im Zeitraum von 1992 bis 2005 wanderungsbedingt aus der Stadt Brandenburg gewonnen. Der Höhepunkt der "Einwanderungswelle" aus Brandenburg an der Havel war Ende der 90er Jahre. Inzwischen gibt es eine leicht umgekehrte Tendenz. Seit 2004 verlassen mehr Einwohner die Gemeinde Beetzsee in Richtung Brandenburg an der Havel als umgekehrt.

#### 4.3.4 Bevölkerungsprognose

Der Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik erstellt regelmäßig Bevölkerungsprognosen. Gegenstand ist die Entwicklung im Land sowie in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Auf dieser Basis wurden für den Landkreis Potsdam-Mittelmark und seine amtsangehörigen sowie amtsfreien Gemeinden per 31.12.2004 im Rahmen einer Auftragsprognose Aussagen zur Bevölkerungsvorschätzung abgeleitet. Die Ergebnisse auf Ebene der amtsangehörigen Gemeinden stellen keine eigenständigen Prognosen dar und sind wegen der geringen statistischen Masse mit Unsicherheitsfaktoren behaftet.

Die Annahmenfindung erfolgte im Jahr 2003. Derzeit war der negative Trend bei den Wanderungen nicht absehbar. Die Wanderungen wurden deshalb zu positiv eingeschätzt.

In der folgenden Tabelle ist die geschätzte Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit den Verwaltungsebenen dargestellt:

<sup>23</sup> Bevölkerungsangaben und Wohnungsbestand nach ausgewählten Merkmalen, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006

Verwaltungseinheit	2008 <sup>24</sup>	2010 <sup>25</sup>	2020 <sup>26</sup>	Entwicklung 2020 zu 2008	
				absolut	prozentual
Land Brandenburg	2.527.021	2.525.820	2.421.570	-105.451	-4,17%
Landkreis Potsdam-Mittelmark	204.588	205.379	202.457	-2.131	-1,04%
Amt Beetzsee	8.598	8.606	7.999	-599	-6,97%
Gemeinde Beetzsee	2.542	2.636 <sup>27</sup>	2.586 <sup>28</sup>	44	1,73%

Die weitere Bevölkerungsentwicklung wird sich in der Gemeinde Beetzsee nicht in dem gewohnten Steigerungsmaß fortsetzen. Die Wanderungsgewinne werden voraussichtlich stark zurückgehen, da sich die allgemein negative demografische Entwicklung auswirkt, die Raumordnung restriktiv eingreift und die Stadt Brandenburg an der Havel selbst mit Angeboten reagiert. Dennoch kann in der Gemeinde Beetzsee in den nächsten Jahren von gleich bleibenden bis nur leicht sinkenden Bevölkerungszahlen ausgegangen werden.

#### 4.3.5 Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte<sup>29</sup> in der Gemeinde Beetzsee beträgt 120 Einwohner pro km<sup>2</sup> und liegt über den Durchschnittswerten für das Land Brandenburg<sup>30</sup> mit 87 EW/km<sup>2</sup> und für den Landkreis Potsdam-Mittelmark<sup>31</sup> mit 79 EW/km<sup>2</sup>. Für ländliche Gemeinden ist die Bevölkerungsdichte relativ hoch.

#### 4.3.6 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die Anzahl der Haushalte<sup>32</sup> in der Gemeinde Beetzsee beträgt 1.232. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,07 Einwohnern pro Haushalt im Vergleich<sup>33</sup> mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark mit 2,30 Einwohnern pro Haushalt und dem Land Brandenburg mit 2,11 Einwohnern pro Haushalt relativ gering.

<sup>24</sup> Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg am 30.09.2008 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden

<sup>25</sup> außer Gemeinde Beetzsee: Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2005 - 2030, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, 2006

<sup>26</sup> außer Gemeinde Beetzsee: Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2005 - 2030, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, 2006

<sup>27</sup> Bevölkerungsangaben und Wohnungsbestand nach ausgewählten Merkmalen, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006 - für Marzahne wurden 246 EW entsprechend dem Stand der Gemeindeaus- bzw. -eingliederungen lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 01.01.2008 abgezogen

<sup>28</sup> Bevölkerungsangaben und Wohnungsbestand nach ausgewählten Merkmalen, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006 - für Marzahne wurden 246 EW entsprechend dem Stand der Gemeindeaus- bzw. -eingliederungen lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 01.01.2008 abgezogen

<sup>29</sup> = 2.550 Einwohner geteilt durch 21,15 km<sup>2</sup> Fläche (siehe Kapitel 1.4)

<sup>30</sup> Bevölkerungsvorausschätzung 2005 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr Potsdam, April 2006

<sup>31</sup> www.lids-bb.de

<sup>32</sup> Auskunft Amt Beetzsee, 08/2006 (vom LDS nicht erhältlich)

<sup>33</sup> Bevölkerung, Privathaushalte, Familien und Frauen im Land Brandenburg 2004, Landesamt für Bauen und Verkehr Potsdam, April 2005

## 4.4 Flächenentwicklung

### 4.4.1 Bebauungspläne und Satzungen

Der Stand der Bauleitplanung ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Ortsteil	Planbezeichnung	Verfahrensstand	Gebietsfestsetzung	Realisierungsstand	Freie WE
Brielow	Bebauungsplan "Kastanienweg"	Aufstellungsbeschluss 07.09.2005	WA, SO Wochenendhäuser (ca. 3,84 ha)	noch nicht realisiert	ca. 23 WE
Brielow	Bebauungsplan "Wohngebiet Brielow-Süd"	genehmigt (2006), 1. Änderung: Satzungsbeschluss 25.03.2009	WA, MI, SO (10,8 ha) (Teilüberplanung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd")	teilweise realisiert	ca. 10 WE
Brielow	Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd"	1. Änderung genehmigt 08.11.1995	GE, MI und SO Militär	MI realisiert, GE teilweise realisiert	keine
Brielow	Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Süd-West"	Satzungsbeschluss gefasst	GE (2 ha)	noch nicht realisiert, 50 % Baubestand	keine
Brielow	Bebauungsplan Nr. 3 "Taubenstraße"	genehmigt 10.08.1993	WA (6,7 ha)	realisiert	keine
Brielow	Bebauungsplan Nr. 1 "Am Seehof"	3. Änderung genehmigt 1992	WR, SO Hotel und Schulungszentrum (19 ha)	größtenteils realisiert	ca. 10 WE
Brielow	Bebauungsplan Nr. 9 "Hohenferchesarer Str."	genehmigt	WA	größtenteils realisiert	ca. 4 WE
Brielow	Bebauungsplan Nr. 5 "Hohenferchesarer Weg"	genehmigt	WA (7,61 ha)	größtenteils realisiert	ca. 8 WE
Brielow	Textbebauungsplan Nr. 1 "Chausseestraße"	genehmigt	WA, Sicherung einzeiliger Bebauung (1,71 ha)	noch nicht realisiert	siehe Kap. Baulücken
Brielow	Abrundungssatzung	genehmigt 18.04.1995	keine	Abrundungsflächen teilweise realisiert	keine
Radewege	Bebauungsplan "Radewege-Siedlung"	Aufstellungsbeschluss 26.10.2005	WA, SO Wochenendhäuser (ca. 4,85 ha)	noch nicht realisiert	ca. 6 WE
Radewege	Textbebauungsplan Bungalowsiedlung "Am Beetzsee"	genehmigt	SO Wochenendhäuser, Bestands-sicherung	realisiert	keine
Radewege	VEP "Radewege-Nord"	genehmigt 18.06.1994	WR, WA (5,37 ha)	größtenteils realisiert	ca. 2 WE

Die freien Bauplätze wurden durch Befahren der Ortslagen<sup>34</sup> grob geschätzt.

Innerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können etwa noch ca. 34 WE errichtet werden. Ca. 29 WE können innerhalb von im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen errichtet werden.

<sup>34</sup> Stand 14.06.2006 bzw. 29.11.2006, Ingenieurgesellschaft mbH Steinbrecher und Partner, aktualisiert 11/2012, Amt Beetzsee

Von einer sofortigen Verfügbarkeit/Mobilisierbarkeit der freien Flächen ist nicht grundsätzlich auszugehen, da die Flächen sich nicht immer im Eigentum eines Investors befinden, der diese auch schnell vermarkten will. Das trifft insbesondere für die Flächen im Geltungsbereich der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 und für den Bebauungsplan "Kastanienweg" Brielow sowie teilweise für den Bebauungsplan "Radewege-Siedlung" zu.

Für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne "Kastanienweg" Brielow und "Radewege-Siedlung" bestehen erhebliche Verfahrensunwägbarkeiten, so dass die ca. 29 WE nicht als sicher zu betrachten sind. Für den Bebauungsplan "Radewege-Siedlung" liegt bisher nur der Aufstellungsbeschluss vor.

#### 4.4.2 Baulücken im Innenbereich

Als Baulücken werden an dieser Stelle Flächen bezeichnet, die nicht bebaut sind und für die Baurecht besteht aufgrund der Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich). Die Bebaubarkeit vorhandener Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist nach § 34 BauGB geregelt.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurden für den Ortsteil Brielow in einer Abrundungssatzung festgelegt.

Betrachtet werden an dieser Stelle nur die Baulücken in den dargestellten Bestandsflächen für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, denn nur auf diesen Flächen ist relevanter Einwohnerzuwachs durch neue Wohneinheiten möglich.

Die Baulücken wurden durch Befahren der Ortslagen<sup>35</sup> grob geschätzt und in folgender Tabelle aufgelistet:

Ortsteil	Lage der Baulücke(n)	Anzahl der Baulücken	Gebietscharakter	Anteil Wohnen	Anzahl möglicher WE
Brielow	im Ortskern	ca. 1	M	50%	ca. 1 WE
Brielow	östlich der Kirche	ca. 2	W	100%	ca. 2 WE
Brielow	Textbebauungsplan Nr. 1 "Chausseestraße"	ca. 4	W	100%	ca. 4 WE
Brielow	westlich an der Chausseestraße	ca. 2	W	100%	ca. 2 WE
Brielow	westlich, an der Plauer Straße	ca. 4	W	100%	ca. 4 WE
Radewege	in der Ortslage verteilt	ca. 6	W	100%	ca. 6 WE
Radewege	in Radewege-Siedlung an der Chausseestraße	ca. 2	M	50%	ca. 1 WE
Radewege	in Radewege-Siedlung an der Bergstraße	ca. 2	W	100%	ca. 2 WE

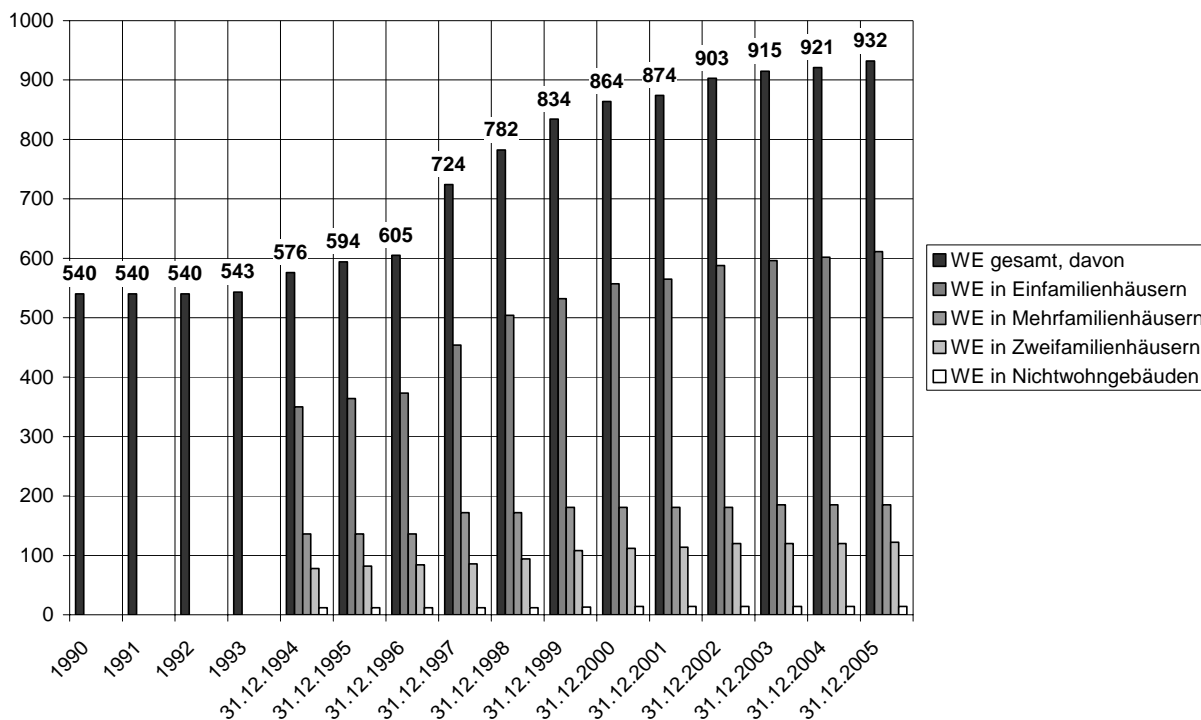
Insgesamt wurden in der Gemeinde Beetzsee Baulücken für etwa 22 Wohneinheiten ermittelt. Dabei wurde entsprechend der Umgebungsbebauung fiktiv davon ausgegangen, dass auf diesen Baulücken jeweils ein Einfamilienhaus errichtet werden könnte. Von einer grundsätzlichen Verfügbarkeit kann nicht ausgegangen werden. Die Flächen befinden sich in Privateigentum und werden in der Regel als Garten- und Grabeland genutzt. Darüber hinaus besteht aufgrund der niedrigen Bodenpreise zurzeit ein geringes Vermarktungsinteresse.

<sup>35</sup> Stand 29.11.2006, Ingenieurgesellschaft mbH Steinbrecher und Partner

### 4.4.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Nach der jährlichen Fortschreibung des Wohnungsbestandes<sup>36</sup> ist folgende Entwicklung erfolgt:

Stand	WE Summe	WE in Nichtwohngebäuden	WE in Wohngebäuden			
			Gesamt	1 WE/ Gebäude	2 WE/ Gebäude	> 3 WE/ Gebäude
1990	540					
1991	540					
1992	540					
1993	543					
31.12.1994	576	12	564	350	78	136
31.12.1995	594	12	582	364	82	136
31.12.1996	605	12	593	373	84	136
31.12.1997	724	12	712	454	86	172
31.12.1998	782	12	770	504	94	172
31.12.1999	834	13	821	532	108	181
31.12.2000	864	14	850	557	112	181
31.12.2001	874	14	860	565	114	181
31.12.2002	903	14	889	588	120	181
31.12.2003*	915	14	901	596	120	185
31.12.2004*	921	14	907	602	120	185
31.12.2005*	932	14	918	611	122	185



Der starke Anstieg der Wohneinheiten Ende der 90er Jahre ist durch die große Nachfrage und die daraufhin erfolgten Baulandausweisungen bedingt. Es wurden im Wesentlichen nur

<sup>36</sup> Bevölkerungsangaben und Wohnungsbestand nach ausgewählten Merkmalen, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Potsdam, August 2006 - für Marzahne wurden Wohneinheiten entsprechend dem Stand 31.12.2002 abgezogen (nur Zeilen mit \*)

Einfamilienhäuser errichtet. Tendenziell zeichnet sich weiter ein kontinuierlicher, ordentlicher Anstieg ab.

#### 4.4.4 Flächenbedarf

Aus der Entwicklung der Wohneinheiten seit 1990 lässt sich ableiten, dass nach wie vor mit zahlreichen Bauanträgen zur Errichtung von weiteren Einfamilienhäusern bzw. mit einer relativ hohen Nachfrage nach Wohnbauland gerechnet werden muss. Im Durchschnitt wurden seit 2000 jedes Jahr 11 neue Einfamilienhäuser in der Gemeinde Beetzsee errichtet. Für ländliche Gemeinden ist das eine erhebliche Zuwachsrate. Auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht mehr jedes Jahr so viele neue Einfamilienhäuser errichtet werden, müssen im Planungszeitraum von 20 Jahren weiterhin ausreichend neue Bauplätze bereitgestellt werden.

Für die starke Nachfrage stehen zu wenige Bauplätze im Innenbereich oder im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung. Durch Lückenbebauung wäre der perspektivische Bedarf absolut nicht zu befriedigen. Im Flächennutzungsplan sollten ausreichend neue Bauflächen für den Wohnungsbau im Gemeindegebiet dargestellt werden, die kurz- und mittelfristig über konkrete Bauleitplanung entwickelt werden können.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Brielow-Süd" können noch 10 WE errichtet werden. Die Grundstücke werden durch einen Investor vermarktet. Auf angrenzenden Flächen ist eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Durch die Lage an der Stadtgrenze zu Brandenburg an der Havel und die verkehrsgünstige Anbindung an das Oberzentrum sowie den nahen Beetzsee wird dieses Wohngebiet möglicherweise auch sehr gut nachgefragt und schnell bebaut werden.

Ein differenziertes Angebot an Bauflächen muss zur Befriedigung der Nachfrage weiterhin vorgehalten bzw. geschaffen werden, denn nicht jeder potentielle Häuslebauer aus der Gemeinde Beetzsee mag z. B. in Brielow-Ausbau bauen.

Der Bebauungsplan Brielow "Kastanienweg" hat die teilweise Umwandlung eines Gebietes mit Gartenlauben und Wochenendhäusern in ein allgemeines Wohngebiet zum Ziel. Die Gemeinde strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung des Gebietes an. Damit wird die Wohnnutzung legalisiert und Bestrebungen der einzelnen Eigentümer unterstützt, die vorhandenen Gebäude zukünftig zum Wohnen umzunutzen oder das eigene Grundstück später einmal mit einem Eigenheim zu bebauen. Die Eigentümer würden dafür nicht woanders ein Grundstück erwerben. Hier geht es um Umnutzung durch die Eigentümer selbst. Diese Grundstücke werden dem Markt eher nicht zur Verfügung stehen.

Ähnliches gilt auch für den Bebauungsplan "Radewege-Siedlung". Von den als Wohnbauflächen dargestellten fünf Grundstücken befinden sich vier in Privateigentum. Die Eigentümer wollen die Grundstücke selbst umnutzen. Ein Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Beetzsee. Es ist bereits mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Grundstück soll geteilt werden, so dass noch zwei Grundstücke entstehen, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. Voraussichtlich werden nur diese beiden Grundstücke dem Markt zur Verfügung stehen.

Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B<sup>37</sup> ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Die zusätzliche Entwicklungsoption laut Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B wird mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezem-

---

<sup>37</sup> Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009

ber 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Mit Stand vom 30.12.2008 betrug die Einwohnerzahl in der Gemeinde Beetzsee 2.534<sup>38</sup>. Aufgrund der Einwohnerzahl beträgt die zusätzliche Entwicklungsoption nach der Formel laut Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B 1,27 ha für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen.

Laut Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.12.2010 sind alle verbindlichen Bebauungspläne sowie der im Verfahren verbindliche Entwurf des Bebauungsplanes „Kastanienweg“ in Brielow entsprechend der Begründung zum Ziel 4.5 LEP B-B der Innenentwicklung zuzurechnen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Radewege-Siedlung“ schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht somit dem Ziel 4.2 LEP B-B. Inwieweit auch dafür die Begründung für eine Innenentwicklung zutrifft kann derzeit nicht beurteilt werden und müsste ggf. begründet werden.

## 5. Darstellungen

### 5.1 Wohnbauflächen

#### (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die Bebauung im Norden und Osten von Radewege sowie im Norden und Osten von Brielow ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Flächen wurden als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auf den Wohnbauflächen in Radewege Siedlung entlang der Bergstraße besteht eine lockere Bebauung mit vor- bzw. zurückstehenden Hauptgebäuden. Aufgrund der uneinheitlichen Bauflucht wurde die gesamte Grundstückstiefe als Wohnbaufläche dargestellt. Die einreihige Bebauung mit geringer Grundflächenzahl soll auch zukünftig nicht geändert werden.

Für Brielow wurde eine Abrundungssatzung aufgestellt, die die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt. Die Bebaubarkeit ist nach § 34 BauGB geregelt. Die Ergänzungsflächen sind bereits teilweise bebaut (siehe auch Kapitel 4.4.1).

Für die Wohnbaufläche im Osten von Radewege, gegenüber der Schule, liegen positive Bauvorbescheide für eine Straßenrandbebauung mit zwei Einfamilienhäusern vor.

Die Bebaubarkeit vorhandener Baulücken (siehe auch Kapitel 4.4.2) von im Zusammenhang bebauten Ortslagen ist nach § 34 BauGB geregelt.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne "Hohenferchesarer Weg", "Hohenferchesarer Str.", "Am Seehof" und "Taubenstraße" in Brielow und "Radewege-Nord" in Radewege sind im Wesentlichen realisiert (siehe auch Kapitel 4.4.1).

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Brielow-Süd" ist 2006 in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan überplant Flächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd" als Wohn- und Mischgebiet. Auf einer Fläche von 10,8 ha ist unter anderem die Errichtung von Einfamilienhäusern mit 70 WE geplant. Inzwischen wurden bereits viele Einfamilienhäuser errichtet. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Brielow-Süd" wurde geändert. Auf einer Teilfläche wurde statt

---

<sup>38</sup> Bevölkerung im Land Brandenburg am 31.12.2008 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

eines Wohngebietes ein Ferienhausgebiet festgesetzt. Dadurch entfallen 16 WE. Insgesamt können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Brielow-Süd" noch 10 WE errichtet werden.

Der Bebauungsplan "Kastanienweg" in Brielow befindet sich gegenwärtig im Verfahren. Ein Vorentwurf liegt vor und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehendes Wochenendhausgebiet, das im Westen von Brielow siedlungsstrukturell in die Ortslage eingebunden ist, als allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet für Wochenendhäuser überplant. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 3,48 ha. Die Flächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen ca. 2,1 ha<sup>39</sup>. Geplant ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Auf diesen Flächen können ca. 23 Einfamilienhäuser entstehen.

Für den Bebauungsplan "Radewege-Siedlung" liegt bisher nur der Aufstellungsbeschluss vor. Der Geltungsbereich umfasst 4,85 ha. Auf einer Teilfläche von ca. 0,6 ha ist die Schaffung von Baurecht für ca. 6 Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche (ca. 1 ha) gibt es bereits zwei Wohneinheiten in der auf gemeindeeigenem Grundstück bestehenden Villa (ca. 0,4 ha). Die leitungsgebundene Erschließung ist bereits vorhanden. Die Darstellung der Wohnbaufläche in Radewege Siedlung erfolgte unter Beachtung der vorhandenen 110-kV-Freileitung (siehe auch Kapitel 5.8). Mit dem Bebauungsplan werden Teile eines vorhandenen Wochenendhausgebietes überplant.

Für die neuen Wohnbauflächen ist eine Bebauung bzw. Wohnnutzung erst dann möglich, wenn das Verfahren der konkreten Bauleitplanung abgeschlossen bzw. Planreife nach § 33 BauGB erreicht ist.

## **5.2 Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

Die Ortskerne der Dörfer Radewege und Brielow sind historisch bedingt durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Gewerbe und vereinzelt Landwirtschaft geprägt (siehe auch Kapitel 4.2.3).

Die großen, ehemaligen Höfe ermöglichen auch in Zukunft eine landwirtschaftliche, gewerbliche und/oder Wohnnutzung. Da die durchmischte Nutzungsstruktur in den Dörfern auch in Zukunft erhalten und entwickelt werden soll, werden die Bereiche als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit wird der Bestand von Handwerk, Handel, Gastgewerbe und Dienstleistungen gesichert und die weitere Ansiedlung kleiner Gewerbebetriebe neben dem Wohnen ermöglicht. Aber auch alternative Formen der Landwirtschaft bzw. der landwirtschaftliche Nebenerwerb in Verbindung mit anderen Nutzungen sollen möglich sein.

Durch den Bau von Eigenheimen in den letzten Jahren wurde das Siedlungsgefüge in den Ortslagen weiter geschlossen. Innerhalb der Ortslagen gibt es nur noch wenige Baulücken (siehe auch Kapitel 4.4.2). Die Bebaubarkeit vorhandener Baulücken von im Zusammenhang bebauten Ortslagen ist nach § 34 BauGB geregelt.

Entlang der Landesstraße in Radewege Siedlung wird der Baubestand als gemischte Bauflächen dargestellt, um auch hier langfristig ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

---

<sup>39</sup> laut Vorentwurf Bebauungsplan "Kastanienweg" Brielow, Stand Mai 2006

Für Brielow wurde eine Abrundungssatzung aufgestellt, die jeweils die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt. Die Bebaubarkeit ist nach § 34 BauGB geregelt. Die Ergänzungsflächen sind bereits teilweise bebaut (siehe auch Kapitel 4.4.1).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd" festgesetzten Mischgebiete sind im Wesentlichen realisiert. Die im Bebauungsplan "Wohngebiet Brielow-Süd" festgesetzten Mischgebiete sind noch nicht bebaut. Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Mischgebiete wurden als Darstellungen von gemischten Bauflächen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Es werden über den Bestand bzw. über Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen hinausgehend keine neuen gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **5.3 Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**

Auf den dargestellten gewerblichen Bauflächen in Brielow und Brielow-Ausbau befindet sich Bestandsnutzung. Es werden über den Bestand bzw. über Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen hinausgehend keine neuen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die gewerblichen Bauflächen in Brielow Ausbau am Freiheitsweg (ehemals Brieletta) werden durch die ISAF Drahtwerk GmbH genutzt.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" in Brielow-Ausbau ist rechtskräftig. Auf den Flächen entlang der Chausseestraße befindet sich Bestandsnutzung (Brieler Agrar GmbH, Brieler Mutterkuh GmbH, MBB Mittelmärkische Bewehrungsbau GmbH, GBA Gesellschaft für berufliche Aus- und Weiterbildung mbH, Amtsverwaltung u.v.a.m.). Die neuen Flächen wurden nur zu einem geringen Teil bebaut (KARK Maschinenfabrik Brandenburg/Havel GmbH). Ein Teil der Flächen dieses Bebauungsplans wurde inzwischen durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Brielow-Süd" als Wohn-, Misch- und Ferienhausgebiet überplant.

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" in Brielow-Ausbau liegt der Satzungsbeschluss vor. Auf der Fläche befindet sich zu etwa 50% Baubestand, eine Baugenehmigung wurde im August 1994 erteilt.

Auf den Flächen des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik in Brielow an der Hohenferchesarer Straße befinden sich heute die Pferdeklarin Havelland und andere Gewerbe.

### **5.4 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)**

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, wurden ausschließlich die in den Ortsteilen Brielow und Radewege bestehenden Wochenendhausgebiete dargestellt. Es werden über den Bestand bzw. über Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen hinausgehend keine neuen Wochenendhausgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt.

In dem Wochenendhausgebiet in Radewege Siedlung entlang der Bergstraße besteht eine lockere Bebauung mit vor- bzw. zurückstehenden Gebäuden. Aufgrund der uneinheitlichen Bauflucht wurde die gesamte Grundstückstiefe als Sondergebiet dargestellt. Die einreihige Bebauung mit geringer Grundflächenzahl soll auch zukünftig nicht geändert werden.

In den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Radewege-Siedlung" und "Kastanienweg" Brielow sowie in dem rechtskräftigen Textbebauungsplan Bungalowsiedlung "Am Beetzsee" Radewege ist die Bestandsfestschreibung für bestehende Wochenendhausgebiete vorgesehen.

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, wurden die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Brielow-Süd" festgesetzten Ferienhausgebiete dargestellt. Hier soll ein Feriendorf für Familien entstehen, das die wachsende Nachfrage im Bereich Erholungs- und Aktivurlaub bedient. Das Angebot soll um entsprechende Freizeitangebote ergänzt werden, z. B. könnte am Beetzsee ein Badestrand mit zusätzlichen Angeboten angelegt werden.

### **5.5 Sonstige Sondergebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Der Hotelkomplex "Am Seehof" wird in seinem Bestand im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet Hotel dargestellt. Die Darstellung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Seehof".

In Brielow-Ausbau befindet sich eine Fläche, die durch die Bundesforst nach Überführung in das allgemeine Grundvermögen bewirtschaftet wird. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Die Fläche wird als sonstiges Sondergebiet Bund dargestellt. Die Darstellung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd". Voraussichtlich erfolgt eine Neuformulierung der Entwicklungsziele für diese Fläche, die im Rahmen einer späteren FNP-Änderung umgesetzt werden kann.

### **5.6 Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Grundschule "Am Beetzsee" in Radewege wurde als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Folgende vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wurden mit einem entsprechenden Symbol dargestellt:

<b>Ortsteil</b>	<b>Öffentliche Einrichtung</b>
Brielow	Kirche
Brielow	Feuerwehrgebäude
Brielow	Kindergarten in der ehemaligen Dorfschule
Brielow	Gemeindebüro
Brielow Süd	Amtsverwaltung
Radewege	Kirche
Radewege	Feuerwehrgebäude
Radewege	Grundschule "Am Beetzsee"

### **5.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

Die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Über das Gemeindegebiet verlaufen die Landesstraßen L 98, L 981 und L 911. Baulastträger ist das Land Brandenburg. Bei weiteren Planungen angrenzend zu Landesstraßen sind die §§ 22 und 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes zu berücksichtigen.

Der Beetzsee Radrundweg (Storchenradweg) verläuft rund um den Beetzsee und wurde wegen seiner Bedeutung für den Tourismus in der Region als überörtlicher Radwanderweg im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **5.8 Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Folgende, das Territorium der Gemeinde Beetzsee kreuzenden Freileitungen der VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GmbH wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen:

- 220-kV-Freileitung Wustermark-Brandenburg/West

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen<sup>40</sup>. In diesem Bereich stimmt der Leitungsträger einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zu. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z. B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Für sonstige Bauvorhaben gelten Höhenbeschränkungen.

Für eine sonstige Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist die gesonderte Prüfung und Stellungnahme des Leitungsträgers einzuholen.

Durch den Leitungsbetrieb sind Lärmimmissionen möglich. Geplante Wohngebiete sind daher nicht in Leitungsnähe anzuordnen. Ein Mindestabstand von 100 m wird vom Leitungsträger empfohlen.

Des Weiteren wurden folgende Freileitungen der E.ON edis AG nachrichtlich übernommen:

- 110-kV-Freileitung Genthin-Wustermark
- 110-kV-Freileitung Genthin-Wustermark, Abzweig Premnitz
- 110-kV-Freileitung Genthin-Wustermark, Abzweig SWB
- 110-kV-Freileitung Brandenburg-Wustermark

Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben jeglicher Art und Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Schutzbereiches<sup>41</sup> der 110-kV-Freileitung sind nachfolgende Hinweise des Leitungsträgers zu beachten bzw. Forderungen einzuhalten<sup>42</sup>:

- Bei allen Planungen baulicher Anlagen aller Art sowie deren Realisierung innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung sind die einschlägigen technischen und Unfallverhütungsvorschriften, wie die EN 50341 "Freileitungen über AC 45 kV", die DIN VDE 0105 "Betrieb von elektrischen Anlagen", die BGV A3 sowie das "E.ON edis-Merkblatt für Baufachleute" einzuhalten. Gleiches gilt für die Lagerung von Materialien sowie für die Zwischenlagerung von Erdaushub.

<sup>40</sup> Stellungnahme der VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GmbH vom 24.07.2006

<sup>41</sup> Der Schutzbereich ist in den Lageplänen der E.ON edis AG dargestellt (Stellungnahme der E.ON edis AG vom 19.09.2006). Der Schutzbereich berücksichtigt, nach den elektrischen Vorschriften, das beiderseitige Ausschwingen der Leiterseile infolge Windeinwirkung zuzüglich 3 m Sicherheitsabstand.

<sup>42</sup> Stellungnahme der E.ON edis AG vom 19.01.2009

- Für geplante bauliche Anlagen bzw. Veränderungen des Erdniveaus sind der E.ON edis AG, Bereich HS-Anlagen, Abteilung Betrieb HS-Anlagen/Sekundärtechnik West rechtzeitig vor Baubeginn prüffähige Unterlagen (Bauprojektzeichnungen bzw. Kreuzungshefte) mit gegebenenfalls den entsprechenden Abstandsnachweisen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
- Zu den Masten der 110-kV-Leitungen ist ein Mindestabstand von 5 m, gemessen von der sichtbaren Fundamentaußenkante, einzuhalten. Dieses gilt sowohl für oberirdische als auch unterirdische Anlagen. Auf eventuell vorhandene Zusatzerder ist bei Tiefbauarbeiten zu achten. Abweichende Dinge sind gesondert mit dem Leitungsträger zu vereinbaren.
- Tiefbauarbeiten tiefer 1 m in einem Abstand von weniger als 15 m vom Mastfundament sind gesondert mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Die Zugänglichkeit unserer Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein.
- Innerhalb des Schutzbereiches darf nur niedrigwachsendes Pflanzgut (maximale Endwuchshöhe 3 m) gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitung fallen können.
- Um die Maststandorte ist ein Bereich von 5 m, bezogen auf die jeweils sichtbare Fundamentaußenkante, von Bepflanzung freizuhalten.
- Die gesamten Schutzbereiche der vorhandenen 110-kV-Freileitungen sind durch Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge bzw. nach den derzeit geltenden Gesetzlichkeiten, wie Einigungsvertrag, Grundbuchbereinigungsgesetz und Sachenrechtsdurchführungsverordnung, dinglich gesichert.

Die unterirdisch verlaufenden Ferngasleitungen 110 500/25 und 75 500/16 der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH wurden nachrichtlich übernommen.

Die Schutzstreifenbreite für die beiden Ferngasleitungen beträgt jeweils 8 m. Von den Anlagen der VNG/EMB/GasLINE werden im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen berührt. Der Leitungsträger weist auf Einschränkungen für die berührten Bauflächen hin<sup>43</sup>.

## **5.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen in Radewege-Siedlung werden von einer 220-kV-Freileitung und von einer 110-kV-Freileitung überquert.

Im Kapitel 5.8 wurden einerseits die in der Bauleitplanung zu beachtenden Hinweise der Leitungsträger zu den Freileitungen benannt. Andererseits sind gemäß Abstandsleitlinie des MUNR<sup>44</sup>, Anlage 4 bei der Aufstellung von Bauleitplänen bei einer installierten Spannung ab 110 kV ein Abstand von 30 m zu den äußeren Trassengrenzen einzuhalten.

---

<sup>43</sup> Stellungnahme der GDMcom vom 31.07.2006

<sup>44</sup> Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995, Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 49 vom 06.07.1995

Das Landesumweltamt empfiehlt lt. Stellungnahme vom 16.04.2009 die Anwendung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein Westfalen: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

Unter Beachtung der Hinweise der Leitungsträger und der Empfehlungen der Abstandsleitlinie wurden für die Bauflächen in Radewege-Siedlung der Freileitungsbereich der 220-kV-Freileitung von 50 m beidseitig der Trassenachse und für die 110-kV-Freileitung ein Abstand von 30 m beidseitig der Trassenachse als Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt.

In nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren sind die erforderlichen Abstände und Einschränkungen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu konkretisieren.

### 5.10 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Zu den öffentlichen Grünflächen zählen Sportplätze, Spielplätze, Dauerkleingärten, sonstige Grünflächen (z.B. Festplätze, Parkanlagen) und Friedhöfe. Diese Anlagen sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen mit entsprechendem Symbol dargestellt.

Ortsteil	Symbol auf Grünfläche	Beschreibung
Brielow	Parkanlage	Denkmal am südlichen Ortseingang
Brielow	Friedhof	Friedhof an der Kirche
Brielow	Spielplatz	Spielplatz östlich der Kirche
Brielow	Dauerkleingärten	Sparte östlich der Ortslage
Brielow	Sportplatz	Reitplatz der an der Hohenferchesarer Straße
Brielow Süd	Sportplatz	Bolzplatz nördlich "Brieletta"
Radewege	Friedhof	Friedhof im Norden des Ortes
Radewege	Sportplatz	Sportplatz an der Grundschule
Radewege	ohne	Bolzplatz am westlichen Ortseingang

Privates Gartenland sowie das zu den bäuerlichen Höfen gehörende Grabeland wurde im Flächennutzungsplan als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

### 5.11 Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Bei den dargestellten Wasserflächen im Gemeindegebiet handelt es sich überwiegend um ehemalige Tonlöcher, wie die Brielower und Radeweger Löcher. Südöstlich grenzt das Gemeindegebiet direkt an den Beetzsee, eine Bundeswasserstraße, an.

### 5.12 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Zu den dargestellten Flächen für Landwirtschaft zählen neben den Ackerflächen auch (Dauer-) Grünland und Überschwemmungsgebiete, die zwischenzeitlich als Wiesen- und Weideland genutzt werden. Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft schließt grundsätzlich nicht aus, dass im Bereich dieser Flächen landschaftstypische Strukturanreicherungen (Kleingewässer, Hecken, Feldgehölze, Wegraine, Bäume) erhalten, renaturiert bzw. neu angelegt werden.

Landwirtschaftliche Betriebsstandorte als privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB werden nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Außenbereich gelegene Siedlungssplitter wurden im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen sondern als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Die Verfestigung bzw. Erweiterung von Splittersiedlungen entspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Eine Bestandserhaltung ist dagegen möglich.

### 5.13 Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Die Darstellungen der Flächen für Wald umfassen bestehende Waldgebiete und - soweit diese bekannt waren - Erstaufforstungen und geplante Aufforstungsflächen (Rekultivierungsflächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

### 5.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebots wurde die Flächeninanspruchnahme für neue Bauflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Siedlungserweiterungen wurden grundsätzlich nur auf solche Flächen gelenkt, die im Sinne des Vermeidungsgebots geringe Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Bei der Auswahl der Flächen wurde berücksichtigt, dass ökologisch wertvolle Bereiche, Freiraumverbindungen und Biotope möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine Prüfung im Einzelfall bleibt der Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Für jede neue Baufläche wurde im Umweltbericht der voraussichtlich erforderliche Kompensationsumfang grob ermittelt und es wurden geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Dabei wurden die von der Gemeinde benannten Maßnahmenflächen sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen von im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen aufgegriffen.

**Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Abwägung im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.**

Als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zunächst erste Vorschläge im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen sind mit einer so genannten „T-Linie“ als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ortsteil	Lage	Potentiell Entwicklungsziel	Flächengröße
Radewege	östlich der Ortslage Radewege, am Hasselberg, ehemaliger Schießplatz	Trocken- und Halbtrockenrasen/langfristige Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften	3.600 m <sup>2</sup> (davon 2.000 m <sup>2</sup> Entsiegelung)
Radewege	östlich der Ortslage Radewege, an Gemeindegrenze	Grünland (extensiv genutzt)	24.300 m <sup>2</sup>
Radewege	nördlich, entlang des Ortsrandes	Schutzsystem nördlicher Siedlungsrand (Fanggräben und Verwallungen)	n.q.
Radewege/ Brielow	südlich der Radeweger Löcher	Grünland (extensiv genutzt)	51.500 m <sup>2</sup>

Linienhafte Gehölzstrukturen sind durch eine „Punktlinie“ mit der Bezeichnung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellt. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan für einseitige oder alleearartige Bepflanzungen auf einer Länge von 10.500 m dargestellt. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen möglich, die derzeit noch nicht räumlich konkretisiert werden können, wie z. B. die Eingrünung der Milchviehanlage der Brielower Agrargesellschaft mbH in Brielow weil der Betrieb erweitert werden soll.

Die bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme<sup>45</sup> für den Bebauungsplan "Hohenferchesarer Weg", und zwar eine Alleebepflanzung am Hohenferchesarer Weg auf einer Länge von 390 m, wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Für den nördlichen Siedlungsrand von Radewege wurden Erosionsschutzmaßnahmen entsprechend dem vorliegenden Planungsstand für das "Schutzsystem nördlicher Siedlungsrand"<sup>46</sup> im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von Bodenerosionen durch Wind und Regen. Es ist geplant, durch Anschüttung von Geländerinnen und geordnete Anlegung eines Speicher- und Versickerungsgrabensystems von ca. 4,5 km Länge einschließlich von Fanggräben am nördlichen Dorfrand den Wasserabfluss derart zu senken, dass eine schadlose Ableitung zum Beetzsee durch mehrere neue, insgesamt ca. 0,7 km lange Rohrleitungen in der Ortslage möglich ist. Schutzpflanzungen parallel zu den geplanten offenen Anlagen sollen künftig die Winderosionen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Staubbelastung im Ort vermeiden bzw. wesentlich reduzieren. Die Flächen werden als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen bilden einen ausreichend großen Flächenpool<sup>47</sup> für die weitere Planung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in der konkreten Bauleitplanung und bei anderen Vorhaben. Alle potentiellen Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind auf der nachfolgenden, konkreten Planungsebene nochmals eingehend hinsichtlich des Entwicklungsziels, des Aufwertungspotentials, erforderlicher Maßnahmen und Schutzzweck/ Erhaltungsziele abzuprüfen. Im Rahmen konkreter Ausgleichsplanungen sind die Eignung der Flächen detaillierter zu prüfen und die Verfügbarkeit zu klären. Die überschlägige Eingriffsabschätzung und Ermittlung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs im Flächennutzungsplan ersetzt nicht die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **5.15 Ausgenommene Flächen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Im Bereich der Gärtnerei östlich von Brielow besteht am Beetzsee der Wasserwanderrastplatz Brielow mit Steganlagen, Bootsrampe, Bootsliegeplätzen, Bootshäusern, Caravanstellplatz, Hotel und Restaurant "Beetzseeterrassen", Liegewiese, Stellplätzen usw. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Die Darstellung der Bestandsflächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wassertourismus ist wegen der Unvereinbarkeit mit den Verbotsvorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB<sup>48</sup>.

Entscheidungen zur Vereinbarkeit von Sondergebietsdarstellungen mit der Schutzgebietsausweisung an diesem Standort liegen bereits vor<sup>49</sup>. In beiden Entscheidungen wurde die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gem. § 28 Abs. 7 BbgNatSchG bei Vorlage einer konkreten Bebauungsplanung in Aussicht gestellt. Die betreffende Fläche wurde erneut reduziert und dem aktuellen Bestand angepasst. Die Flächengröße umfasst ca. 2,68 ha. Infolge der Flächenreduzierung und Beschränkung auf den Bestand wurde nochmals eine flä-

---

<sup>45</sup> Schreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 16.08.2006

<sup>46</sup> Schreiben des Amtes Beetzsee an das MLUV vom 19.12.2008

<sup>47</sup> Weiterführende Aussagen sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzsee) enthalten.

<sup>48</sup> Anhörungsschreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 31.08.2012

<sup>49</sup> Schreiben des MLUR vom 07.02.2000 und des MLUV vom 09.11.2006

chenschutzrechtliche Entscheidung eingeholt. Mit dem erneuten Antrag<sup>50</sup> wurde geprüft, ob die beabsichtigten Darstellungen des Bestandes nunmehr mit der Schutzgebietsausweisung vereinbar sind und somit auf ein Ausgliederungsverfahren verzichtet werden kann.

Das MUGV hat in seinem Schreiben vom 09.10.2009 für die Darstellung einer Sonderbaufläche Wassertourismus festgestellt, dass diese im Widerspruch zu den Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Westhavelland" steht. Zwar hat das Ministerium für den Fall einer konkreten Bauleitplanung, also der Aufstellung eines Bebauungsplanes, die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens in Aussicht gestellt. Dies ändert indes nichts an dem Umstand, dass bei einer Darstellung der Bestandsflächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wassertourismus ein (nicht zulässiger) Normenwiderspruch bestehen würde, der die Rechtswidrigkeit der Flächennutzungsplanung in diesem Punkt zur Folge hat.

Die Bestandsflächen werden gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen. Die Gemeinde Beetzsee beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, vorzunehmen.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

### **6.1 Naturpark**

Der Naturpark "Westhavelland" DE 3340-701 wurde im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 22 vom 11.06.1998 bekannt gemacht. Die Fläche des Naturparks beträgt 131.500 ha, er ist damit das größte Großschutzgebiet des Landes Brandenburg.

Zweck der Ausweisung des Naturparks ist die Bewahrung des Brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eiseitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Zu Naturparks werden Gebiete erklärt, die in erster Linie überwiegend LSG oder NSG und in zweiter Linie für die naturverträgliche Erholung geeignet sind (§ 26 BbgNatSchG).

Das Gebiet der Gemeinde Beetzsee liegt vollständig im Naturpark „Westhavelland“. Die Aussage wurde als Text nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **6.2 Landschaftsschutzgebiete**

Das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Ortslagen liegt im LSG „Westhavelland“ DE 3340-602, das geprägt wird durch weiträumige Luchlandschaften und Waldgebiete, die von größeren anthropogenen Beeinflussungen frei geblieben sind.

Das Verfahren zur Unterschutzstellung des LSG „Westhavelland“ ist abgeschlossen. Die Verordnung vom 29.04.1998 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Branden-

---

<sup>50</sup> Antrag der Gemeinde Beetzsee auf Prüfung der Vereinbarkeit mit den Festsetzungen über Natur- und Landschaftsschutzgebiete an das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2008

burg Teil II - Nr. 15 vom 28.05.1998, S. 234 veröffentlicht und ist einen Tag nach der Veröffentlichung in Kraft getreten. Das bereits seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzte „Rathenower Wald- und Seengebiet“ ist im LSG „Westhavelland“ aufgegangen. Die Größe des LSG „Westhavelland“ beträgt 136.081 ha.

Das Landschaftsschutzgebiet wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Grenzen wurden vom Landesumweltamt Brandenburg, Referat Ö2 als Daten mit Stand 12/05 bezogen. Da diese Grenzen auf den nicht rechtsverbindlichen TOP-Karten basieren und partiell nicht korrekt sind<sup>51</sup>, wurde eine Anpassung der Grenzen nach den im Amt Beetzsee vorliegenden rechtsverbindlichen Karten, die auf Flurkarten basieren, vorgenommen.

### 6.3 Naturschutzgebiete

Im Norden der Gemeinde Beetzsee liegt das Naturschutzgebiet "Marzahner Fenn und Dünenheide" DE 3441-501. Für das Naturschutzgebiet ist die Veränderungssperre gemäß § 79 Abs. 2 BbgNatSchG außer Kraft getreten. Das Naturschutzgebiet wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Grenzen wurden vom Landesumweltamt Brandenburg, Referat Ö2 als Daten mit Stand 12/05 bezogen.

### 6.4 FFH-Gebiete und SPA-Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protected Area - SPA) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Grenzen wurden vom Landesumweltamt Brandenburg, Referat Ö2 als Daten mit Stand 07/04 bzw. 10/04 bezogen.

Die Gemeinde Beetzsee wird nicht von FFH-Gebieten berührt.

Folgendes SPA-Gebiet berührt das Gebiet der Gemeinde Beetzsee im Nordosten:

- "Mittlere Havelniederung" DE 3542-421

Soweit die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen beeinträchtigt werden können, sind gemäß § 1a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Zur Feststellung der Betroffenheit wird im Flächennutzungsplanverfahren eine Vorprüfung durchgeführt. In der Vorprüfung unterliegt nicht der gesamte Flächennutzungsplan der Betrachtung, sondern die geplanten Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen. Alle übrigen Bereiche sind Bestand, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Vorprüfung wird festgestellt, ob der Projektbegriff i.S.d. Legaldefinition des § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG erfüllt ist und ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, Erhaltungsziele und Schutzzweck eines „Natura 2000-Gebietes“ einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen.

---

<sup>51</sup> Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 27.07.2006

Im Ergebnis der durchgeführten Vorprüfung<sup>52</sup> wurde festgestellt, dass i.S.d. Erhaltung und des Schutzes der Vogelarten des Anhanges I der Vogelschutz-Richtlinie und der Zug- und Wasservogelarten sowie der Wiederherstellung ihrer Lebensräume keine Darstellungen bzw. Projekte festgestellt wurden, die überhaupt geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der „Natura 2000“-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen.

Indirekte erhebliche Beeinträchtigungen über die biotischen und abiotischen Schutzgüter sowie in Verbindung mit anderen Plänen oder Projekten können unter Zugrundelegung der obigen Ausführungen nicht abgeleitet werden.

Infolge der Ergebnisse der Vorprüfung kann überschlägig abgeschätzt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele und Schutzzwecke oder von maßgeblichen Bestandteilen der „Natura 2000-Gebiete“ nicht zu erwarten sind.

## 6.5 Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Folgende geschützte Landschaftsbestandteile liegen im Gebiet der Gemeinde Beetzsee:

- "Görnsches Bruch" westlich von Brielow
- "Radeweger Löcher" zwischen Radewege und Radewege Siedlung

## 6.6 Naturdenkmale

Flächennaturdenkmale (FND) wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Folgende Flächennaturdenkmale liegen im Gebiet der Gemeinde Beetzsee:

- "Seehofinsel Brielow"

Folgende Naturdenkmale wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- ND 068-01 "Schwedenslinde Brielow"

## 6.7 Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft

Die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope wurden nachrichtlich übernommen. Die Grenzen wurden vom Landesumweltamt Brandenburg, Referat Ö2 als Daten mit Stand von 1999/2000 bezogen.

Die gemäß § 31 BbgNatSchG geschützten Alleen<sup>53</sup> wurden nachrichtlich übernommen.

---

<sup>52</sup> FFH-Vorprüfung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Beetzsee, STEINBRECHER u. PARTNER Ingenieurgesellschaft mbH

<sup>53</sup> Schreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 16.08.2006

## 6.8 Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Bereiche

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich übernommen. Die überschwemmungsgefährdeten Bereiche wurden vermerkt, da eine Festsetzung bisher noch nicht erfolgt ist. Die Grenzen wurden einer Kartierung des Landesumweltamtes Brandenburg<sup>54</sup> entnommen.

Im Plangebiet befinden sich überschwemmungsgefährdete Bereiche bei einem 100-jährigen Hochwasser (HW<sub>100</sub>) und ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet bei einem 2-jährigen Hochwasser (HW<sub>2</sub>) - Beschlussnummer 0005/90 vom 17.01.1990 des Rates des Bezirkes Potsdam.

Die für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete geltenden Bestimmungen nach §100 (2), 101 BbgWG müssen beachtet werden. Vor Inkrafttreten des BbgWG wirksam festgelegte Überschwemmungsgebiete sind nicht aufgehoben, sondern gelten einschließlich der darin bestimmten Verbote fort (§100 (1) BbgWG).

Bezüglich der überschwemmungsgefährdeten Gebiete ist folgendes zu beachten: Die Berücksichtigung des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 erscheint nach Aussage des Landesumweltamtes<sup>54</sup> bereits jetzt dringend geboten, wenn auch die Methodik zur Umsetzung des Gesetzes noch erarbeitet wird. Im Vorgriff der noch ausstehenden landesweiten Regelungen hat die Stellungnahme nur vorläufigen Charakter. Wie diesem Sachverhalt bei der Umsetzung des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird, d. h. ob die Einordnung des Plangebietes als neu festzusetzendes Überschwemmungsgebiet oder als überschwemmungsgefährdetes Gebiet erfolgt, ist derzeit noch offen. Das Landesumweltamt empfiehlt jedoch, zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Entscheidungen zu treffen, die einer späteren Ausweisung nach § 31b oder § 31c entgegenstehen. Das Landesumweltamt weist darauf hin, dass dieser Bereich von Hochwasserständen der Havel beeinflusst werden kann. Auch bei geringen Wasserständen muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen.

## 6.9 Einzeldenkmale

Einzeldenkmale (Baudenkmale) wurden nachrichtlich übernommen. Die amtliche Denkmalliste des Landes Brandenburg<sup>55</sup> enthält folgende Einzeldenkmale:

Ortsteil	Objekt	Adresse
Brielow	Dorfkirche	im Ortskern
Brielow	Sowjetisches Ehrenmal	am südlichen Ortseingang
Brielow	Wohnhaus	Hauptstraße 7
Brielow	Wohnhaus	Hauptstraße 34
Brielow	Gutwohnhaus	Hauptstraße 41
Radewege	Dorfkirche	im Ortskern
Radewege	Dorfschulzenhaus	Dorfstraße 1
Radewege	Wohnhaus	Dorfstraße 58

Maßnahmen an den genannten Denkmälern und in der Umgebung der Denkmale, die ihr Erscheinungsbild beeinträchtigen können, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis

<sup>54</sup> Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 02.08.2006

<sup>55</sup> Denkmale des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2012

(BrbgDSchG § 9 Abs. 1), die bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzuholen ist.

Die Prüfung der Aufnahme von weiteren Objekten in die Denkmalliste ist noch nicht abgeschlossen.

## 6.10 Bodendenkmale

Die Bodendenkmale wurden aus den früheren FNP-Entwürfen<sup>56</sup> nachrichtlich übernommen und entsprechend der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseums<sup>57</sup> ergänzt. Eine Auflistung der Bodendenkmale liegt nicht vor. In der amtlichen Denkmalliste des Landes Brandenburg<sup>58</sup> sind die in der Gemeinde Beetzsee vorhandenen Bodendenkmale nicht enthalten.

Die im Plan markierten Flächen kennzeichnen die Lage derzeit bekannter Bodendenkmale (nicht ihre Erstreckung) die aufgrund ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung unter Schutz stehen und zu erhalten sind (§§ 2, 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), und zwar einschließlich der Umgebungsschutzzone (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Bodendenkmäle sind erdbewegende Maßnahmen erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Anträge für entsprechende Planungen sind frühestmöglich an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zu richten (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart.

Eine Neubebauung ist aus fachbehördlicher Sicht zu vermeiden, denn alle Erdbewegungen im Bodendenkmalbereich stehen dem Erhaltungsgrundsatz entgegen (§ 1 Abs. 1 BbgDSchG).

Alle Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG), d.h. bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Zu einer gänzlichen Wegnahme und damit Totalzerstörung von Bodendenkmalen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1) wird von Seiten unseres Hauses voraussichtlich nicht das Benehmen (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG) hergestellt werden.

Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o. ä. entstehen Mehrkosten und Bauverzögerungen, die einzukalkulieren sind, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Die auf dem Plan eingetragenen Bodendenkmale stellen den zurzeit bekannten Bestand dar. Da ständig weitere Bodendenkmale neu entdeckt werden können, müssen die Eintragungen gegebenenfalls ergänzt werden, woraus sich neue Nutzungseinschränkungen ergeben können. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Baugenehmigungsverfahren) sind entsprechend §§ 63 und 67 BbgBO und § 20 Abs. 1 BbgDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum erneut zu beteiligen.

---

<sup>56</sup> FNP-Entwürfe Brielow von 01/2000 und Radewege von 06/2000

<sup>57</sup> Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologischem Landesmuseum vom 27.03.2007

<sup>58</sup> Denkmale des Landes Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2012

## 7. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

### 7.1 Altlasten und Ablagerungen

Altlastverdachtsflächen können sich als Altablagerungen und Altstandorte darstellen. Altablagerungen sind künstliche Aufhaltungen und Verfüllungen mit Stoffen, die sich von dem vorgefundenen Untergrund unterscheiden (z.B. Ablagerungsplätze von Abfällen, ehemalige Deponien mit Siedlungs-, Industrie- oder sonstigem Müll), von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Altstandorte sind ehemalige bzw. vorhandene Betriebsgelände, in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden, von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann. So muss beispielsweise bei einer Umnutzung von ehemaligen LPG- Standorten in der Regel mit Bodenverunreinigungen durch Agrochemikalien, Altöl, Kraftstoff, Silosickersäfte u. ä. gerechnet werden, die im Zuge einer Überplanung zu untersuchen und ggf. zu sanieren sind.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind nähere Bewertungen der Altlastenverdachtsflächen notwendig. Die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen sind dann ggf. auf gefährliche Bestandteile hin zu untersuchen und ggf. auch zu sanieren.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen wurden aus den früheren FNP-Entwürfen<sup>59</sup> übernommen. Die Altlastenverdachtsflächen wurden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Folgende Altlasten/Altlastenverdachtsflächen wurden für das Gemeindegebiet benannt<sup>60</sup>:

Instanz	Bezeichnung	Art der AA/ AS	Gemarkungen	Flur	Flurstücke
0317690105	Altablagerung an der Eisenbahn Radewege	Altlastverdächtige Fläche- Altablagerung	Radewege (121757)	5	163
0317690107	Altablagerung Erdloch Brielow	Altlastverdächtige Fläche- Altablagerung	Brielow (121703)	1	280, 281
0317690110	Altablagerung Sandgrube Brielow	Sanierte Altablagerung	Brielow (121703)	1	312, 313
0317690208	KfL Brielow, Tankstelle, Waschplatz, Ölgrube, Werkstatt	Altlastverdächtige Fläche- Altablagerung	Brielow (121703)	1	347, 464, 350/1, 349, 466
0317690210	LPG (T) Brielow in Radewege, Tankstelle, Waschplatz, Ölgrube, Werkstatt	Altlastverdächtige Fläche- Altablagerung	Radewege (121757)	5	149
0317690212	ACZ Brielow, Tankstelle, Öllager, Werkstatt, Waschplatz, PSM-Lager	Altlastverdächtige Fläche- Altablagerung	Brielow (121703)	3	69/7, 69/8, 69/9, 68/17, 68/18, 68/19, 68/9, 68/10, 68/11, 68/12, 68/13, 68/14, 69/10, 69/11, 149
0317690250	Brieletta GmbH Brielow, Drahtwerk	Festgestellte Altlast- Altstandort	Brielow (121703)	2	235/1, 235/2, 235/3, 235/4, 232,

<sup>59</sup> FNP-Entwürfe Brielow von 01/2000 und Radewege von 06/2000

<sup>60</sup> Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 23.01.2009

Instanz	Bezeichnung	Art der AA/ AS	Gemarkungen	Flur	Flurstücke
	und Gerätebau				233, 234, 236, 568, 569
0317690056	Brieletta GmbH Brielow, Drahtwerk und Gerätebau	Sanierte Altablagerung	Radewege (121757)	7	156

## 8. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Regelungen zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope hat der Gesetzgeber in den §§ 37 ff. BNatSchG getroffen.

### 8.1 Allgemeiner Artenschutz

Der § 39 BNatSchG umfasst den allgemeinen Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). Diese Festsetzung gilt dem allgemeinen Artenschutz. Damit soll vermieden werden, dass das Brut- und Fortpflanzungsgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Das o. g. Verbot gilt per Rechtsordnung grundsätzlich und ist z. B. im Zuge der Baufeldfreimachung im Vorfeld von Baumaßnahmen immer zu beachten. Ein Regelungsbedarf durch den Bauleitplan besteht daher nicht.

Bei Aufstellung eines Bauleitplans sind die konkreten Zeiträume der Umsetzung der Planinhalte in der Regel auch nicht bekannt. Sofern beabsichtigt ist, Gehölze innerhalb des Verbotszeitraumes zu beseitigen, ist vom jeweiligen Bauherren bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme zu stellen.

### 8.2 Artenschutz in der Bauleitplanung

Bei der Behandlung des Artenschutzes in der Bauleitplanung sind zunächst verschiedene Gegenstände des Artenschutzrechts zu unterscheiden:

1. Artenschutz als einfacher Umweltbelang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB
2. Artenschutzrechtlicher Gebietsschutz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
3. Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

#### **Artenschutz als einfacher Umweltbelang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB**

Die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachtenden Belange sind im § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt. Als Umweltbelang werden unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt genannt. Hiermit sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen in ihrer Vielfalt sowie Biotope als deren Lebensstätten und Lebensräume gemeint.

Der Artenschutz ist demnach als einfacher Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **Artenschutzrechtlicher Gebietsschutz gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB**

Hier sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete gem. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete-

te (SPA-Gebiete gem. Vogelschutz-Richtlinie) zu berücksichtigen. Soweit ein FFH- oder SPA-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, ist über die Zulässigkeit nach den Vorschriften des BNatSchG zu entscheiden.

Die FFH-Richtlinie regelt aber nicht nur den Schutz von ausgewiesenen FFH-Schutzgebieten entsprechend dem Schutzgebietssystem Natura 2000, sondern auch den Schutz von Lebensräumen bzw. den Schutz von einzelnen Arten (FFH-Richtlinie, Arten nach Anhang II bzw. IV) auch außerhalb solcher Gebiete.

Auch der artenschutzrechtliche Gebietsschutz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es ist aber zu beachten, dass im Falle der Feststellung, dass ein Bebauungsplan nach § 34 Abs. 2 BNatSchG unzulässig ist oder dass dieser nur unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 und 5 BNatSchG durchgeführt werden darf, nicht in der planerischen Abwägung überwunden werden darf.

#### **Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Für die Bebauungsplanung sind weiterhin die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG relevant, die dem Schutz der besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG dienen. Im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob und inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können, d. h. inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Der Gesetzgeber unterscheidet hier zwischen besonders und streng geschützten Arten, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG wird für den Prüfschritt der Abwendung darüber hinaus zwischen den national geschützten Arten (= alle besonders geschützten Arten außer Arten nach Anh. IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) und den europäisch geschützten Arten (= Arten nach Anh. IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) unterschieden.

Während die nur national geschützten Arten in der Bauleitplanung i.R.d. Eingriffsbewältigung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu behandeln und in der Abwägung zu berücksichtigen sind, unterliegen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten als europäisch geschützte Arten den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist daher zu prüfen, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote drohen und ob diese abgewendet werden können. Sofern eine Abwendung nicht greift und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden (können), sind diese der Abwägung nicht zugänglich.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Sofern allerdings bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

In der Planaufstellung ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob durch den Vollzug des Bebauungsplanes unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von derartigen Festsetzungen muss die planende Gemeinde Abstand nehmen. Artenschutzrechtliche Verbote sind grundsätzlich nicht abwägungsfähig. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen, die nicht in der Abwägung überwunden werden können.

Wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann. Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach 45 Abs. 7 BNatSchG oder für die Erteilung einer Befreiung gem. § 63 BNatSchG vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann.

Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Diese ist immer durch den Bauherren des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme oder Befreiungslage geschaffen werden.

#### Sonderfall: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB können im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Hier sind der Umweltbericht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder sogar der Umweltbericht und die Eingriffsregelung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) verzichtbar.

Bei Grundflächen zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> darf das beschleunigte Verfahren nur dann angewendet werden, wenn die Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen konstatiert, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu untersuchen. Sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände voraussichtlich berührt, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar.

Ergeben sich bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche Anhaltspunkte, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können, müssen trotz Verzichts auf die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt und bewertet werden. Liegen dafür keine Anhaltspunkte vor, ist die Gemeinde nicht verpflichtet, weitere Untersuchungen anzustellen.

#### Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da nicht die Bauleitplanung, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Der faunistische Artenbesatz eines Gebietes kann sich in kurzer Zeit ändern. Artenschutzrechtliche Verbote gelten auch im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und sind daher vom jeweiligen Bauherren immer zu berücksichtigen.

Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen,

sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Sanierungs-, Neubau- oder Rückbaumaßnahmen, die betreffenden Flächen und Gebäude auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu untersuchen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Auch wenn erst das Bauvorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt, muss die Gemeinde die Artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung beachten. Die für den Bebauungsplan dargestellten Vorgaben gelten analog.

So sind bereits im Flächennutzungsplan Angaben zu machen, ob durch die Darstellungen artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden. Eine Verlagerung möglicher Konflikte auf die Ebene des Bebauungsplanes ist zulässig, wenn dieser im Bebauungsplan bewältigt werden kann.

Im Ergebnis der Betrachtungen im Zuge der Umweltprüfung kann für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgesagt werden, dass i. V. m. Neuausweisungen des Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erkennbar sind. Es wird eingeschätzt, dass ggf. drohende Verstöße gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vollzugsebene zu bewältigen sind.

## **9. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Gesamtbewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Beetzsee wird im Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung) die Aussage getroffen, dass die Umsetzung der Planung zwar mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden ist, aber unter Berücksichtigung entsprechender Hinweise in der Bauleitplanung und der Kompensationsmaßnahmen umweltverträglich erfolgt. Es verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen, die sich mit der Umsetzung der Flächennutzungsplanes ergeben, wurden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen formuliert, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, zu konkretisieren und umzusetzen sind. In den Flächennutzungsplan wurden die vorgeschlagenen Maßnahmeflächen übernommen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (siehe Kapitel 5.14).

## 10. Sonstiges

### 10.1 Immissionsschutz

Sport- und Freizeitanlagen sind so zu betreiben, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft ausgehen.

Immissionen durch Verkehrslärm bestehen im Bereich von Ortsdurchfahrtsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Betroffen sind die Ortslagen von Brielow bzw. Radewege, durch die die Landesstraßen L 98 und L 981 verlaufen. Neue Wohngebiete sind angrenzend zu diesen Straßen nicht geplant.

Durch die Bewirtschaftung der ortsnahen Landwirtschaftsflächen kommt es zu Geräusch- und Geruchsmissionen, welche die Aufenthalts- und Wohnqualität mindern. Teilweise existieren auch problematische Abstände zwischen vorhandener Wohnbebauung und ortsnahen Landwirtschaftsbetrieben hinsichtlich auftretender Geräusch- und Geruchsbelästigungen. In diesen Gemengelagensituationen besteht ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot. Durch die Bauleitplanung muss aber sichergestellt werden, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen<sup>61</sup>.

Die Milchviehanlage der Brielower Agrargesellschaft mbH befindet sich in der Ortslage von Brielow. In der Nähe wurden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach dem vorliegenden Geruchsgutachten<sup>62</sup> werden die erforderlichen Mindestabstände gemäß VDI-Richtlinie 3473<sup>63</sup> zu Wohngebieten nicht eingehalten. Zu Dorfgebieten<sup>64</sup> gilt der halbierte Mindestabstand. Dieser wird eingehalten.

Da in Dorfgebieten laut § 5 BauNVO das Wohnen zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehört<sup>65</sup>, wird davon ausgegangen, dass diese Tatsache bei der Festlegung der Mindestabstände in der VDI-Richtlinie 3473 bereits berücksichtigt wurde und somit auch bei halbiertem Mindestabstand städtebauliche Missstände nicht auftreten. Für Wohnbauflächen gilt zwar eine höhere Schutzbedürftigkeit als für Dorfgebiete. Aber bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, wird unabhängig von der Gebietskategorie von gleichen Minimalstandards ausgegangen. Wenn die für gemischte Bauflächen festgelegten Richtwerte nicht überschritten werden, so ist regelmäßig davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Somit ist auch für die als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellten Bestandsflächen davon auszugehen, dass städtebauliche Missstände nicht auftreten.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans wird sowohl dem Bestand entsprochen als auch eine zukünftige Auflösung der Gemengelagenproblematik ermöglicht.

---

<sup>61</sup> § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB

<sup>62</sup> Beurteilung der zu erwartenden Geruchsstoffmissionen im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes südlich des Spartenweges in Brielow, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof, 01.06.2000

<sup>63</sup> Der Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 wurde inzwischen zurückgezogen.

<sup>64</sup> Dorfgebiete sind eine (Unter-)Gebietskategorie der gemischten Bauflächen.

<sup>65</sup> Auch bei den anderen Gebietskategorie der gemischten Bauflächen, insbesondere bei Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO gehört das Wohnen zu den allgemein zulässigen Nutzungen.

Die Brielower Agrargesellschaft mbH plant eine Erweiterung der Milchviehanlage in den Außenbereich. Dabei sollen neue Anlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, nördlich angrenzend zu bestehenden Anlage errichtet werden. Die Tierbestände werden dorthin verlagert. Eine Erhöhung der Tierbestände ist nicht vorgesehen. Die alten Anlagen sollen dann anderweitig landwirtschaftlich genutzt werden.

In Bebauungsplanverfahren ist ggf. im Rahmen immissionsschutzbezogener Gutachten das Maß der verkehrlichen und gewerblichen Immissionen zu klären, um ggf. aktive oder passive Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzusehen.

Zum Immissionsschutz in Bezug auf die vorhandenen Freileitungen wird auf die Kapitel 5.8 und 5.9 verwiesen. Die Hinweise sollten bei der Genehmigung von Vorhaben im Bereich Radewege-Siedlung beachtet werden. Das Landesumweltamt empfiehlt lt. Stellungnahme vom 16.04.2009 die Anwendung des Abstandserlasses NRW<sup>66</sup>.

## 10.2 Windkraftanlagen

Die Errichtung von Windkraftanlagen gehört nach § 35 Abs. 1 BauGB zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Ihre Errichtung ist jedoch nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ vom 02.09.2004 (Amtsblatt für Brandenburg vom 30. April 2008, S. 1127) legte im Gebiet der Gemeinde Beetzsee kein Eignungsgebiet für die Windkraftnutzung fest. Die durch den Teilregionalplan festgesetzten Eignungsgebiete für die Windenergienutzung bewirkten als Konzentrationsgebiete den Ausschluss der Zulässigkeit von raumbedeutsamen Windkraftanlagen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Inzwischen das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ für unwirksam erklärt.<sup>67</sup>

Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 sind keine Eignungsgebiete im Gemeindegebiet vorgesehen.

Windkraftanlagen sollen im Gebiet der Gemeinde Beetzsee generell nicht errichtet werden. Die unkontrollierte Errichtung von Windenergieanlagen kann nur durch die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes verhindert werden. Kurzfristig eingehende Anträge nach BImSchG können bis zur Wirksamkeit des sachlichen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 15 Abs. 3 BauGB bis längstens ein Jahr nach Zustellung zurückgestellt werden. Die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes Windenergienutzung ist zu gegebenem Zeitpunkt prüfen.

---

<sup>66</sup> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein Westfalen - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

<sup>67</sup> Oberverwaltungsgericht Berlin – Brandenburg, Urteile vom 14. September 2010 - OVG 2 A 1.10 , 2.10, 3.10, 4.10 und 5.10

## Datenübersicht Flächennutzungsplan

Amt	Beetzsee	Landkreis	Potsdam-Mittelmark
Gemeinde	Beetzsee	Schlüssel	
Reg.-Nr.: GL:	Mitteilung der Ziele vom:		
Reg. Nr. LBBW/Landkreis:	Plangenehmigung am:		

Ziffern gemäß Glossar; Flächenangaben in ha	Bestand	Veränderungen			Planung genehmigt
	Stand: 29.10.2008	Erweiterung (+)	Abgang (-)	GL	
Einwohner (EW)				_____	_____
<b>0. Geltungsbereich</b>	<b>2.131,56</b>				
<b>1. Siedlungsraum</b>	<b>249,84</b>				
<b>1.1 Bruttobauflächen</b>	<b>203,11</b>				
1.1.1 Wohnbauflächen	86,24	4,01	2,18		
1.1.2 Gemischte Bauflächen	28,44		0,72		
1.1.3 Gewerbliche Bauflächen	26,25		1,68		
1.1.4 Sonderbauflächen insgesamt	61,55				
Zweckbestimmung:					
Erholung	54,72	2,91	4,01		
Sonstige Sondergebiete	6,83		2,68		
1.1.5 Flächen für Gemeinbedarf	0,63				
<b>1.2 Verkehrsflächen</b>	<b>20,92</b>				
<b>1.3 Grünflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>	<b>25,81</b>	<b>0,18</b>	<b>0,02</b>		
<b>1.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>					
<b>2. Freiraum</b>	<b>1.881,72</b>				
<b>2.1 Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>1.391,42</b>	<b>1,68</b>			
<b>2.2 Flächen für Wald</b>	<b>419,68</b>				
<b>2.3 Wasserflächen</b>	<b>68,94</b>				
<b>2.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen</b>	<b>0,00</b>				
<b>2.5 sonstige Flächen</b>	<b>2,68</b>	<b>2,68</b>			

durch GL/LBBW/Landkreise auszufüllen	durch Gemeinde auszufüllen
--------------------------------------	----------------------------