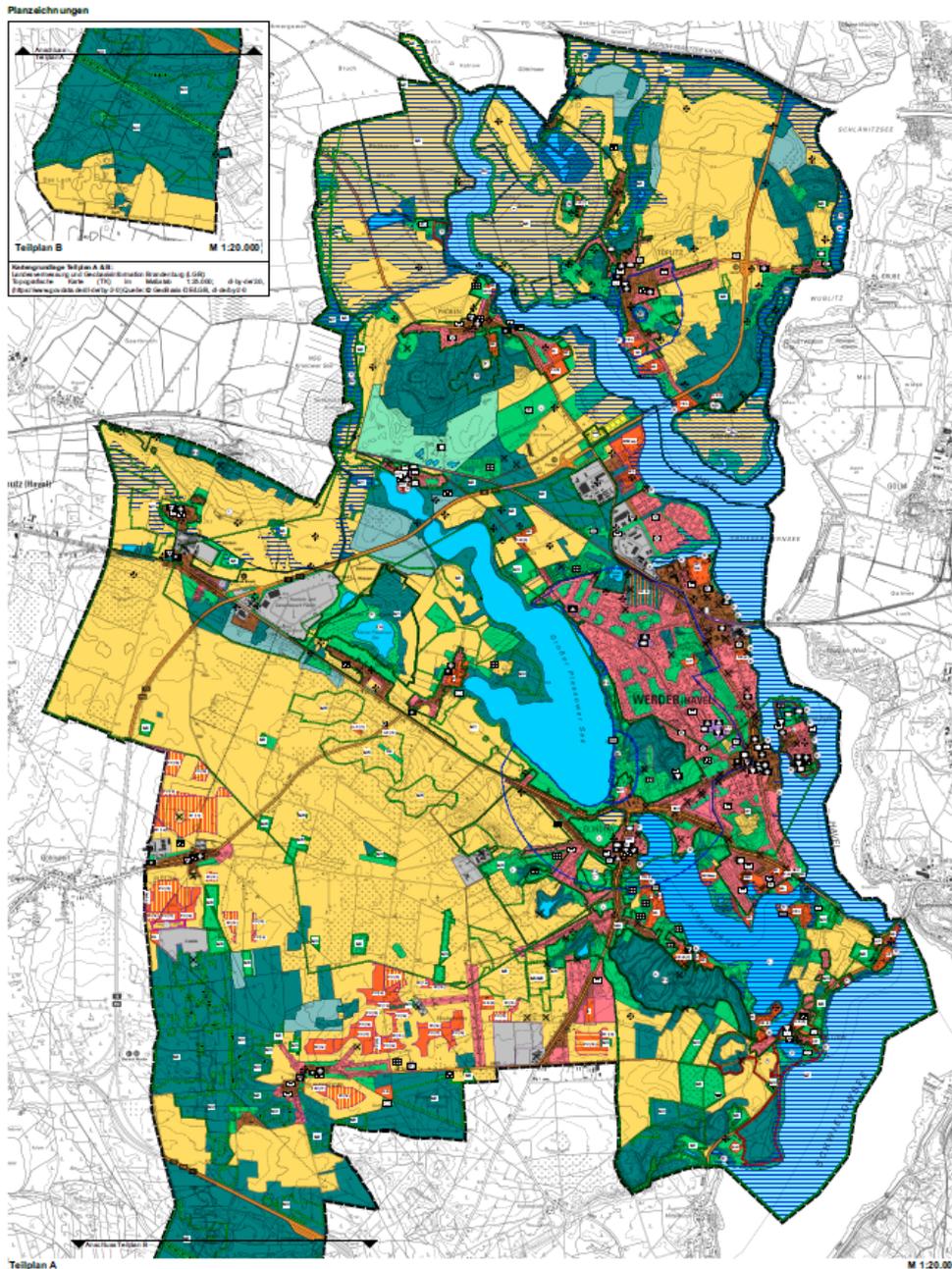


Fortschreibung Flächennutzungsplan 2040 Stadt Werder (Havel)



Begründung

Vorentwurf

Stand: 07.06.2024

Auftraggeber:



Stadt
Werder (Havel)
Fachbereich 4
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)
Tel. 03327 783 0

Auftragnehmer:



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINFÜHRUNG | 7 |
| 1.1 | Ziele, Anlass und Erfordernis der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. | 7 |
| 1.2 | Aufgaben und rechtliche Bedeutung..... | 7 |
| 1.3 | Geltungsbereich und Planungshorizont | 8 |
| 1.4 | Verhältnis zu Landschaftsplanung und Umweltprüfung..... | 10 |
| 1.5 | Methodik der Begründung und Darstellungssystematik | 10 |
| 1.5.1 | Methodik der Begründung..... | 10 |
| 1.5.2 | Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes | 11 |
| 1.6 | Arbeitsgruppe / Lenkungsgruppe / Workshop | 12 |
| 2 | LAGE IM RAUM | 14 |
| 2.1 | Administrative Einordnung | 14 |
| 2.2 | Historische Entwicklung des Gebietes | 14 |
| 2.2.1 | Stadt Werder (Havel) | 15 |
| 2.2.2 | Bliesendorf..... | 18 |
| 2.2.3 | Derwitz | 18 |
| 2.2.4 | Glindow | 19 |
| 2.2.5 | Kemnitz | 21 |
| 2.2.6 | Petzow..... | 22 |
| 2.2.7 | Phöben | 23 |
| 2.2.8 | Plötzin..... | 24 |
| 2.2.9 | Töplitz..... | 25 |
| 2.3 | Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung..... | 27 |
| 2.4 | Straßenverkehrsnetz | 28 |
| 2.5 | Öffentlicher Personennahverkehr/Fernverkehr | 30 |
| 2.6 | Naturraum | 31 |
| 3 | GRUNDLAGEN | 32 |
| 3.1 | Landesplanung | 32 |
| 3.1.1 | Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro 2007) | 32 |
| 3.1.2 | Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Brandenburg-Berlin (LEP HR) | 33 |
| 3.1.3 | Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und sachliche Teilregionalpläne | 43 |
| 3.2 | Verbindliche Bauleitplanung und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB..... | 51 |
| 3.3 | Informelle Planungen der Stadt Werder (Havel) | 54 |
| 3.3.1 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) | 54 |
| 3.3.2 | Einzelhandelskonzept..... | 55 |
| 3.3.3 | Verkehrsentwicklungsplan | 56 |



| | | |
|------------|---|------------|
| 3.3.4 | Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld | 57 |
| 3.3.5 | Integrierte Kita- und Schulbedarfsplanung | 58 |
| 4 | INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NACH SACHTHEMEN..... | 60 |
| 4.1 | Leitbild..... | 60 |
| 4.2 | Bevölkerung..... | 62 |
| 4.2.1 | Ausgangsbedingungen | 62 |
| 4.2.2 | Bevölkerungsprognose | 64 |
| 4.2.3 | Leitsätze | 66 |
| 4.3 | Wohnen | 66 |
| 4.3.1 | Ausgangsbedingungen | 66 |
| 4.3.2 | Leitsätze | 68 |
| 4.3.3 | Entwicklungskonzept / Darstellung Wohnbauflächen | 69 |
| 4.4 | Gemischte Bauflächen | 81 |
| 4.4.1 | Ausgangsbedingungen | 81 |
| 4.4.2 | Leitsätze | 82 |
| 4.4.3 | Entwicklungskonzept / Darstellungen..... | 82 |
| 4.5 | Gewerbliche Bauflächen | 89 |
| 4.5.1 | Ausgangsbedingungen | 89 |
| 4.5.2 | Leitsätze | 92 |
| 4.5.3 | Entwicklungskonzept / Darstellungen..... | 93 |
| 4.6 | Sonderbauflächen | 96 |
| 4.6.1 | Ausgangsbedingungen | 96 |
| 4.6.2 | Leitsätze | 99 |
| 4.6.3 | Entwicklungskonzept / Darstellungen..... | 99 |
| 4.7 | Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen | 111 |
| 4.7.1 | Kriterienkatalog..... | 111 |
| 4.7.2 | Entwicklungskonzept / Darstellungen..... | 111 |
| 4.8 | Flächen für den Gemeinbedarf | 114 |
| 4.8.1 | Schulische Versorgung | 115 |
| 4.8.2 | Kinderbetreuung | 117 |
| 4.8.3 | Soziale Einrichtungen | 119 |
| 4.8.4 | Kulturelle Einrichtungen | 121 |
| 4.8.5 | Kirchliche Einrichtungen | 122 |
| 4.8.6 | Öffentliche Verwaltung..... | 123 |
| 4.8.7 | Flächen für die Feuerwehr | 123 |
| 4.8.8 | Sportliche Einrichtungen | 124 |



| | | |
|-------------|--|------------|
| 4.9 | Verkehr | 126 |
| 4.9.1 | Schienenverkehr / ÖPNV | 126 |
| 4.9.2 | Straßenverkehr | 127 |
| 4.9.3 | Flugverkehr | 128 |
| 4.9.4 | Wasserflächen, Schiffsverkehr, Wassertourismus | 128 |
| 4.10 | Ver- und Entsorgung | 130 |
| 4.10.1 | Trinkwasserversorgung | 131 |
| 4.10.2 | Abwasserentsorgung | 132 |
| 4.10.3 | Gasversorgung | 133 |
| 4.10.4 | Fernwärme / kommunale Wärmeplanung | 133 |
| 4.10.5 | Elektroenergieversorgung | 134 |
| 4.10.6 | Windenergie | 135 |
| 4.10.7 | Abfallentsorgung | 136 |
| 4.10.8 | Richtfunk | 137 |
| 4.10.9 | Abgrabungen / Aufschüttungen | 137 |
| 4.11 | Grünflächen | 139 |
| 4.11.1 | Sportplätze | 140 |
| 4.11.2 | Spielplätze | 140 |
| 4.11.3 | Parkanlagen / und innerstädtische Grünzüge | 142 |
| 4.11.4 | Badestellen / Wasserwanderrastplatz | 143 |
| 4.11.5 | Friedhöfe | 145 |
| 4.11.6 | Hundesport- und Reitsportanlagen | 145 |
| 4.11.7 | Schießsportanlagen | 146 |
| 4.11.8 | Freizeit und Sport | 146 |
| 4.11.9 | Zeltplatz | 147 |
| 4.11.10 | Dauerkleingärten | 147 |
| 4.11.11 | Private Grünfläche | 148 |
| 4.11.12 | Weitere Grünflächen Kernstadt Werder (Havel) | 149 |
| 4.12 | Flächen für die Landwirtschaft und Wald | 158 |
| 4.13 | Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege | 165 |
| 4.13.1 | Stand des Landschaftsplanes | 165 |
| 4.13.2 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 166 |
| 4.13.3 | Belange des Immissionsschutzes | 172 |
| 5 | KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE | 173 |
| 5.1 | Altlasten und Altlastenverdachtsflächen | 173 |



| | | |
|------------|--|------------|
| 5.2 | Denkmalschutz | 174 |
| 5.3 | Naturschutz und Trinkwasserschutz | 175 |
| 5.3.1 | Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht | 175 |
| 5.3.2 | Trinkwasserschutzgebiete | 178 |
| 5.3.3 | Überschwemmungsgebiete | 179 |
| 6 | ZUSAMMENFASSUNG DER ZUSÄTZLICHEN ENTWICKLUNGSOPTIONEN (EEO) | 180 |
| 7 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS | 181 |
| 7.1 | Stadtplanerische Auswirkungen | 181 |
| 7.2 | Kulturelle Auswirkungen | 181 |
| 7.3 | Soziale Auswirkungen | 181 |
| 7.4 | Ökonomische und finanzielle Auswirkungen | 181 |
| 7.5 | Auswirkungen auf die Infrastruktur | 181 |
| 7.6 | Auswirkungen auf die Umwelt | 181 |
| 8 | UMWELTBERICHT | 182 |
| 9 | VERFAHRENSCHRITTE | 183 |
| 10 | RECHTSGRUNDLAGEN | 185 |
| 11 | QUELLEN | 187 |
| 12 | ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 190 |
| 13 | ANLAGEN | 192 |
| 14 | ANHÄNGE | 193 |



Tabellenverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----|
| Tab 1.: | Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen, Lenkungsgruppe, Workshop..... | 13 |
| Tab 2.: | Landesstatistisch erhobene Flächennutzung 2020 | 27 |
| Tab 3.: | Überprüfung Anrechnung der Eigenentwicklungsoption (EEO) gem. LEP HR | 40 |
| Tab 4.: | Bevölkerungszahlen der Gesamtstadt Werder (Havel) und Entwicklung zum Vorjahr 2008-2023 | 62 |
| Tab 5.: | Bevölkerungszahlen Ortsteile 2008 und 2018..... | 63 |
| Tab 6.: | Altersstrukturvergleich der Stadt mit dem Kreis und des Landes 2000 und 2022 | 63 |
| Tab 7.: | Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen der Stadt Werder (Havel) | 65 |
| Tab 8.: | Zahl der Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden der Gesamtstadt... | 67 |
| Tab 9.: | Ausweisung von Wohnbauflächen | 81 |
| Tab 10.: | Ausweisung von gemischten Bauflächen | 89 |
| Tab 11.: | Übersicht der bestehenden Gewerbegebiete und deren Auslastung..... | 90 |
| Tab 12.: | Flächengrößen der ausgewiesenen Sonderbauflächen für PV (gesamt)..... | 113 |
| Tab 13.: | Übersicht der Schulen..... | 115 |
| Tab 14.: | Übersicht der Kindereinrichtungen und deren Kapazitäten | 117 |
| Tab 15.: | Übersicht soziale Einrichtungen..... | 119 |
| Tab 16.: | Übersicht Standorte Feuerwehr | 123 |
| Tab 17.: | Übersicht der gedeckten Sporthallen | 125 |
| Tab 18.: | Übersicht der Ortsteile der Trinkwasserversorgung (Wasserwerken)..... | 131 |
| Tab 19.: | Übersicht Anschlussgrad Entsorgung und Kläranlagen..... | 132 |
| Tab 20.: | Übersicht der bestehenden Sportplätze | 140 |
| Tab 21.: | Übersicht der bestehenden Friedhöfe | 145 |
| Tab 22.: | Übersicht dargestellten denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen | 174 |
| Tab 23.: | Wohnbau- und gemischte Bauflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gem. LEP HR | 180 |
| Tab 24.: | Berücksichtigung der Wohnbaufläche aus dem FNP 2020 | 180 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----|
| Abb. 1: | Geltungsbereich und Ortsteile, ohne Maßstab | 9 |
| Abb. 2: | Lage der Stadt Werder (Havel), ohne Maßstab (eigene Darstellung) | 14 |
| Abb. 3: | Übergeordnetes Verkehrsnetz im Stadtgebiet Werder (Havel), ohne Maßstab ... | 29 |
| Abb. 4: | Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR..... | 42 |
| Abb. 5: | Ausschnitt Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming (rotmarkiert betroffene VRW 05 innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel))..... | 45 |
| Abb. 6: | Auszug Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes Havelland-Fläming 3.0 (Arbeitsstand: 18.11.2021)..... | 50 |
| Abb. 7: | Ausschnitt Teilplan bauliche Nutzung, o.M..... | 58 |
| Abb. 8: | Entwicklung der Beschäftigtenzahlen 2019 bis 2023 | 91 |
| Abb. 9: | Ermittelte Flächen für PV-Anlagen, welche nicht mehr beachtet werden (rote Flächen)..... | 112 |
| Abb. 10: | Sonderbauflächen „PV (12) bis (17)“ für die Fortschreibung des FNP Stadt Werder (Havel) | 113 |



1 EINFÜHRUNG

1.1 Ziele, Anlass und Erfordernis der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 17.01.2022 die Fortschreibung des 2008 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) beschlossen. Mit dem Beschluss wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am 31. März 2022 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Werder (Havel) verfügt über einen seit 2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits mehrere Änderungen in Teilbereichen umfasst. Der Flächennutzungsplan geht von einem Zeithorizont bis 2020 aus und die darin zu Grunde gelegte Einwohnerentwicklung ist erreicht. Auf Grund der weiterhin dynamischen Entwicklung in der Metropolregion wird von einem anhaltenden Zuwanderungsdruck für Werder (Havel) ausgegangen, der erhebliche Flächenbedarf für die verschiedenen Nutzungen und Funktionen in der Stadt hervorruft. Auch die landesplanerischen Ziele haben sich mit dem in 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) geändert.

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Auf Grund der aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen in der Stadtentwicklung werden nach nunmehr 15 Jahren eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans und eine erneute Auseinandersetzung mit den grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Wohnraum-, Gewerbe- und Landschaftsraumentwicklung sowie der Infrastruktur der Stadt erforderlich. Dabei wird auf den Entwicklungszielen des im Dezember 2020 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) aufgebaut.

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan ebenfalls fortgeschrieben.

Da seit seiner Ersterstellung wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft eingetreten sind und weitere Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind, muss der Landschaftsplan parallel fortgeschrieben werden (§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -). Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

1.2 Aufgaben und rechtliche Bedeutung

Aufgaben

Im Flächennutzungsplan stellt die Stadt Werder (Havel) die sich aus der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung** ergebende **Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen** der Stadt **in den Grundzügen** dar (§ 5 Abs. 1, Satz 1 BauGB). Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen. Der Flächennutzungsplan dokumentiert damit die Planungsabsichten der Stadt in Plan und Text.



Der Flächennutzungsplan hat neben der Aufgabe der "Programmierung" der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung ebenfalls eine "programmausführende" Aufgabe, indem Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie übergeordnete Fachplanungen aufzunehmen sind.

Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind in § 1 Abs. 5 BauGB als wesentliche Aufgaben formuliert, dass der Flächennutzungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten hat sowie dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Aus dem Flächennutzungsplan oder parallel mit ihm (§ 8 BauGB) sollen Bebauungspläne entwickelt werden. Er bewirkt damit eine Selbstbindung der Stadt, die ihre verbindliche Bauleitplanung an den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsvorstellungen auszurichten hat. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Stadt in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen. Weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes wesentlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser zu ändern.

Rechtliche Bedeutung

Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Stadt und gegenüber den Ämtern und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber dem bauwilligen Bürger. Aus seinen Darstellungen lassen sich somit keinerlei Rechtsansprüche, beispielsweise auf Baugenehmigungen oder Entschädigung ableiten. Inhaltlich beschränkt sich seine Bindungswirkung auf die Grundstücksnutzung.

Rechtswirkungen für den Bürger ergeben sich nur mittelbar, bei

- der Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen dürfen.
- der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 35 Abs. 3 BauGB ein öffentlicher Belang sind.

1.3 Geltungsbereich und Planungshorizont

Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan wird für das in der Planzeichnung umgrenzte Gebiet der gesamten Stadt Werder (Havel) erarbeitet. Zum Stadtgebiet zählen neben der Kernstadt Werder (Havel) 8 Ortsteile: Bliesendorf, Derwitz, Glindow, Kemnitz, Petzow, Phöben, Plötzin und Töplitz. Die Flächengröße der Gesamtstadt Werder (Havel) umfasst ca. 11.703 ha.

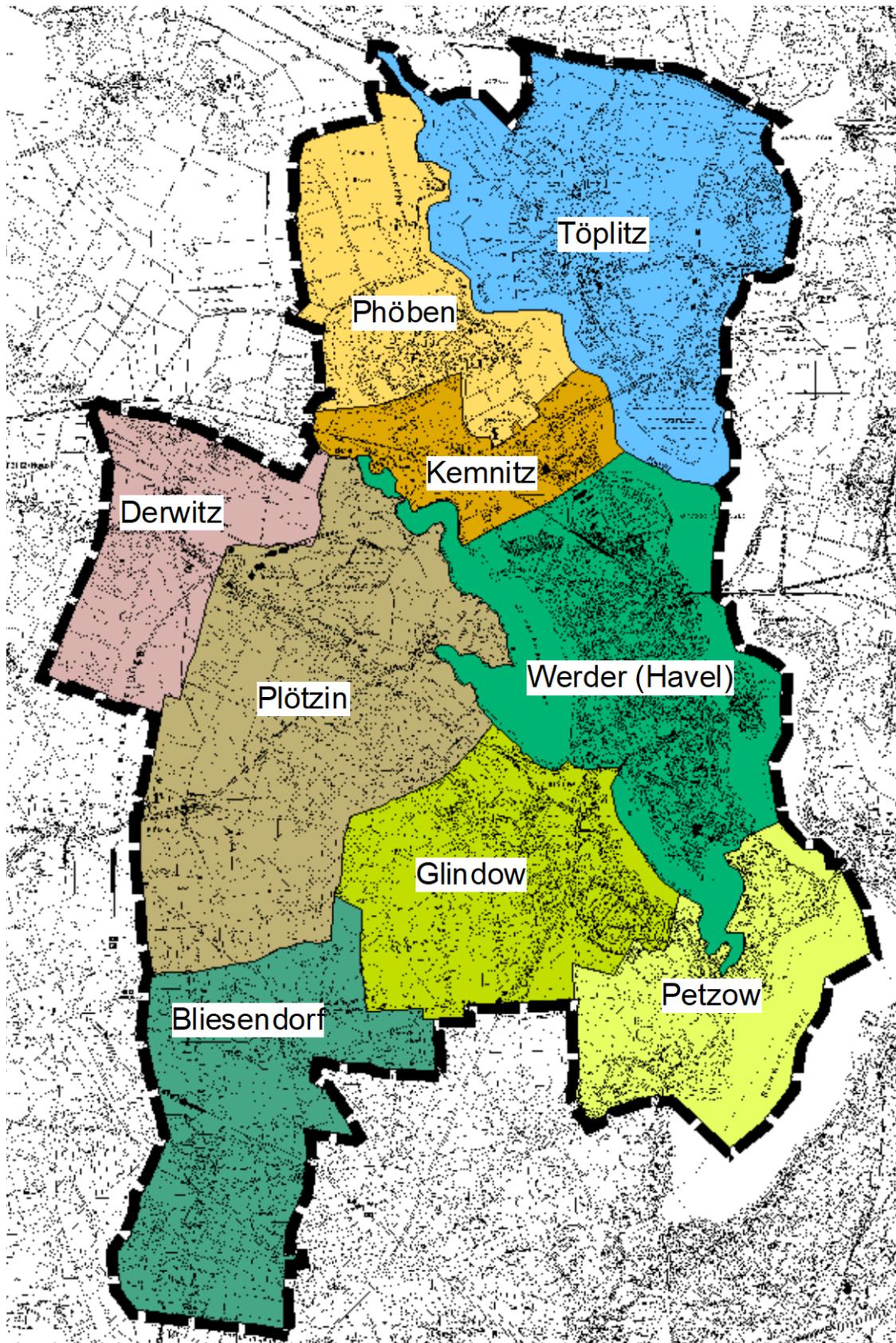


Abb. 1: Geltungsbereich und Ortsteile, ohne Maßstab
(Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg LGB): Topografische Karte (TK im Maßstab 1:25.000; dl-by-de/2.0, (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quelle: © GeoBasis-DE/LBG, dl-de/by-2-0, bearbeitet.)



Planungshorizont

Als Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes wird der Zeitraum bis zum Jahr 2040 angenommen, da sich in der allgemeinen Planungspraxis gezeigt hat, dass der Flächennutzungsplan aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen i. d. R. nach 15-20 Jahren überarbeitet werden sollte. Wenn eine Änderung der Planungsziele für einzelne Teilflächen schon früher erforderlich wird, kann der Flächennutzungsplan jederzeit auch innerhalb des Planungshorizontes geändert werden.

1.4 Verhältnis zu Landschaftsplanung und Umweltprüfung

Der Landschaftsplan ist ein den Flächennutzungsplan begleitender eigenständiger Fachplan. Gemäß § 5 BbgNatSchAG stellt der Landschaftsplan, der auf Grundlage des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes von den Trägern der Bauleitplanung erarbeitet wird, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Inhalte der Landschaftspläne sollen auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 des Baugesetzbuches im Rahmen der Abwägung als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden und sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan stellt darüber hinaus gemäß § 5 BbgNatSchAG Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei Planungsentscheidungen und Vorhaben mit Umweltprüfungspflicht dar. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind seine Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Deshalb wird der Landschaftsplan der Stadt Werder (Havel) parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung, der im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Flächennutzungsplanes beizufügen ist. Der Umweltbericht wird gesondert als Anhang in der vorliegenden Begründung abgehandelt. Den erforderlichen Inhalt des Umweltberichtes hat der Gesetzgeber in der Anlage 1 zum BauGB vorgegeben.

1.5 Methodik der Begründung und Darstellungssystematik

1.5.1 Methodik der Begründung

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen.

In der Begründung wird die klassische Reihenfolge der Planung allgemein der Bestandsaufnahme, der Bewertung/Konfliktanalyse und des Entwicklungskonzeptes umgesetzt.

Im ersten Kapitel der Begründung werden zunächst als Einführung grundsätzliche und allgemeine Aussagen über Aufgaben, Bedeutung und Darstellungssystematik der Flächennutzungsplanung zusammengefasst.

Kapitel 2 und 3 beinhalten Darlegungen zur räumlichen Einordnung, zur gegenwärtigen Nutzungsstruktur (einschließlich historischer Siedlungsentwicklung) und zu den übergeordneten Planungsvorgaben, an welche die gemeindliche Entwicklungsplanung anzupassen ist. Diese Darlegungen bilden wesentliche Grundlagen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt, die sich letztendlich in der Planzeichnung mit den dargestellten konkreten Nutzungs- und Funktionszuweisungen der Siedlungs- und Freiräume manifestiert und in Kapitel 4 detailliert erläutert wird.



In Kapitel 4 werden die Inhalte des Flächennutzungsplanes nach Sachthemen getrennt erläutert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden hier Ausgangsbedingungen (einschließlich deren Bewertung) und das Entwicklungskonzept für jedes einzelne Sachthema abgearbeitet. Hier werden als Teil der Entwicklungskonzepte ebenfalls sachthemenbezogen die Darstellungen in der Planzeichnung begründet und für wesentliche Gesichtspunkte der Abwägungsprozess nachvollzogen.

Die Bearbeitung der einzelnen Sachthemen erfolgt unter Berücksichtigung der Gliederung der Stadt in Teilräume bzw. Ortsteile.

In Kapitel 5 werden die Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke benannt. Im 6. Kapitel erfolgt eine Zusammenfassung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. LEP HR.

Kapitel 7 beinhaltet die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und im Kapitel 8 erfolgt der Verweis auf den Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

In den Kapiteln 9 bis 12 sind die Verfahrensschritte, die Rechtsgrundlagen, die Quellen und das Abkürzungsverzeichnis dokumentiert. Kapitel 13 und 14 beinhaltet Anlagen und Anhänge dieser Begründung.

1.5.2 Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:20.000. Er enthält allgemein Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Entwicklungsabsichten der Stadt werden mit den Darstellungen zum Ausdruck gebracht. Die Darstellungsmöglichkeiten sind in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt. Gekennzeichnet werden Flächen, bei deren Bebauung besondere Probleme zu beachten sind. Mit den nachrichtlichen Übernahmen informiert die Stadt über rechtsverbindliche Bodennutzungen, deren Regelung nicht im Verfahren der Flächennutzungsplanung sondern innerhalb gesonderter Fachplanungen getroffen wird. Diese Planungen werden vermerkt, wenn sie noch nicht rechtsverbindlich sind. Die Festsetzungen dieser Fachplanungen unterliegen nicht der Planungshoheit der Stadt und werden planungsrechtlich nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Ihre Aufnahme dient nur dazu, die Nutzungsregelung im Stadtgebiet lückenlos dokumentieren zu können.

Da die künftige Entwicklung der Stadt Werder (Havel) aufgrund unsicherer Rahmenbedingungen nicht exakt vorherbestimmbar ist, sollen mit der Flächennutzungsplanung die Entwicklungsspielräume für den genannten Planungshorizont nicht zu stark eingeeengt werden. Daher wird im vorliegenden Flächennutzungsplan gemäß § 1 BauNVO in der Regel nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Dies erweitert den möglichen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Die Differenzierung der Bauflächen in Baugebiete und deren grundstücksscharfe Festsetzung sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt aus der aktuellen Situation heraus dann in den Bebauungsplänen bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung **in den Grundzügen** dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden. Auf keinen Fall erfolgt eine grundstücksscharfe Darstellung. In Umsetzung dieses Grundsatzes werden im Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel) in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha als Bau- bzw. Freiflächen berücksichtigt. Die Zweckbestimmung kleinerer Flächen wird, wenn der Standort von über- bzw. gesamtgemeindlicher Bedeutung ist, mittels Punktsignaturen dargestellt.



Entsprechend der Aufgaben des Flächennutzungsplanes (vgl. Kap. 1.2) erfolgt in der endgültigen Planzeichnung weder bei den Bauflächen noch bei den Freiflächen eine Unterscheidung zwischen "Bestand" und "Planung". Aussagen zur sich aus den Darstellungen ergebenden Entwicklung im Vergleich zum Nutzungsbestand erfolgen in der Begründung.

1.6 Arbeitsgruppe / Lenkungsgruppe / Workshop

Für das Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fanden seit Beginn der Ausarbeitung monatlich Arbeitsrunden statt. Die ersten drei Arbeitsrunden am 07.06.2023, 04.07.2023 und 08.08.2023 erfolgten zunächst mit dem Planungsbüro und der Stadtverwaltung, dabei wurden organisatorische und inhaltliche Themen zum Aufstellungsprozess sowie die Herangehensweise erörtert. Ab der 4. Arbeitsrunde (05.09.2023) bis zum 09.04.2024 wurden Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt (ASMU) in den Arbeitsprozess miteingebunden, um einen konstruktiven und transparenten Planungsprozess für die Stadt Werder (Havel) zu gewährleisten, wobei am 06.12.2023 und 13.02.2024 die Arbeitsrunden durch die Lenkungsgruppe und einem Workshop ersetzt wurden. In der Lenkungsgruppe wurden die Arbeitsstände des FNP und LP den Fachbereichen der Stadtverwaltung, hier der Wirtschaftsförderung, dem Tiefbauamt, der Verkehrsplanung, den Fachbereichen für Kita/Schule, Tourismus/Marketing sowie den Liegenschaften, Gebäude, Energie vorgestellt. Dabei wurden Anregungen, Anmerkungen und Hinweise der Fachbereiche gegeben, welche für das Aufstellungsverfahren des FNP zu beachten sind.

Der Workshop am 13.02.2024 konzentrierte sich auf die Vorstellung der bis dahin erstellten Arbeitsstände des FNP für die jeweiligen Ortsbeiräte der Ortsteile Derwitz, Plötzin, Bliesendorf, Petzow, Töplitz, Phöben, Kemnitz, Glindow sowie mit sachkundigen Einwohner der Kernstadt Werder (Havel). Der Workshop fand in drei Gruppen von 9.00 bis 18.00 Uhr statt und wurde durch das Planungsbüro sowie der Stadtverwaltung moderiert. Die o.g. Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt unterstützten dabei diesen Arbeitsprozess.

Die letzte Arbeitsgruppenrunde am 07.05.2024 fand krankheitsbedingt ohne die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt statt.

In der nachfolgenden Tabelle können die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppen, der Lenkungsgruppe sowie dem Workshop entnommen werden:

| Datum | Gruppen | Inhalt |
|------------|---|--|
| 07.06.2023 | 1. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung | <ul style="list-style-type: none">Zusammenstellung notwendiger Unterlagen: Grundlagenermittlung (TK, vorhandene Fachkonzepte & Bauleitplanung, etc.),Maßstabsfestlegung 1:20.000 (Blatt-Format A0), Darstellungsschärfe 0,5 ha,Festlegung und Terminabstimmungen zur Besichtigung der Bestandsaufnahme (Ortsteile) |
| 04.07.2023 | 2. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung | <ul style="list-style-type: none">Vorbereitung der Präsentation für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt |
| 05.07.2023 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt (ASMU) | <ul style="list-style-type: none">Vorstellung der Herangehensweise Fortschreibung & des Planungsbüros |



| Datum | Gruppen | Inhalt |
|------------|---|--|
| 08.08.2023 | 3. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung | <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der Darstellungsart der Wohnbauflächen (einheitlich), • Darstellung vorhandener Grünstrukturen, • Maßnahmen Wasserhaushalt Glindower Platte und Umgang im LP |
| 05.09.2023 | 4. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder | <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung des Ist-Zustandes (Vorortbesichtigungen, Planstand, Datengrundlagen), • Themeninhalte des LP, • Vorstellung Höhen- und Hangneigung |
| 10.10.2023 | 5. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder | <ul style="list-style-type: none"> • Herangehensweise Klimakonzept, • Darstellung und Überprüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne, • Grundwasserneubildung und –nutzung |
| 07.11.2023 | 6. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder | <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. der Raumordnung für die Ortsteile, Glindow und Kernstadt Werder (Havel) innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung |
| 06.12.2023 | 7. Abstimmungsrunde Lenkungsgruppe | <ul style="list-style-type: none"> • Vorstellung des bisherigen Arbeitsstandes, • Bereitstellung von Unterlagen der Fachbereiche |
| 09.01.2024 | 8. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder | <ul style="list-style-type: none"> • Konkrete Darstellung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. der Raumordnung für die Ortsteile, • Kriterienkatalog zu PV-Anlagen, Typisierung und Ermittlung Potenzialflächen |
| 13.02.2024 | 9. Abstimmungsrunde in Form eines Workshops mit den Ortsbeiräten der jeweiligen Ortsteile | <ul style="list-style-type: none"> • Konkrete Darstellung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. der Raumordnung für die Ortsteile (Gegenüberstellung „Alter FNP zum neuen FNP“), • Gestaltungsraum „Siedlung“ (Kernstadt Werder (Havel) & Glindow), • Diskussionen der o.g. Punkte (Anpassung und Korrekturen), • LP: Kriterienkatalog zu PV-Anlagen, Typisierung von drei Freiflächen-PV-Anlagen, Potenzialflächen, • Maßnahmen Landschaftsplan (Übersicht) |
| 05.03.2024 | 10. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder | <ul style="list-style-type: none"> • Bestätigung der Erweiterungsflächen in den Vorentwurf des FNP Werder (Havel), • Auswertung des Workshops. |
| 09.04.2024 | 11. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes, • Aktualisierung des Kriterienkataloges für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, • Aktueller Stand des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplanes |
| 07.05.2024 | 12. Abstimmungsrunde | <ul style="list-style-type: none"> • Letzte Abstimmungen zum Vorentwurf FNP • Hinweise zu redaktionellen Anpassungen in der Planzeichnung und Begründung (Bestand/Planung) |

Tab 1.: Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen, Lenkungsgruppe, Workshop



2 LAGE IM RAUM

2.1 Administrative Einordnung

Die Stadt Werder (Havel) ist Bestandteil des Landkreises Potsdam-Mittelmark und befindet sich im süd-westlichen Bereich des Metropolenraums Berlin (ca. 35 km Entfernung). Nachbargemeinden sind die Landeshauptstadt Potsdam sowie die Gemeinden und Städte Schwielowsee, Beelitz, Kloster Lehnin, Groß Kreutz (Havel) und Ketzin/Havel (jeweils im Landkreis Potsdam-Mittelmark).

Die Stadt Werder (Havel) ist mit Beelitz als Mittelzentrum in Funktionsteilung im Landesentwicklungsplan (vgl. Kapitel 3.1.2) ausgewiesen.

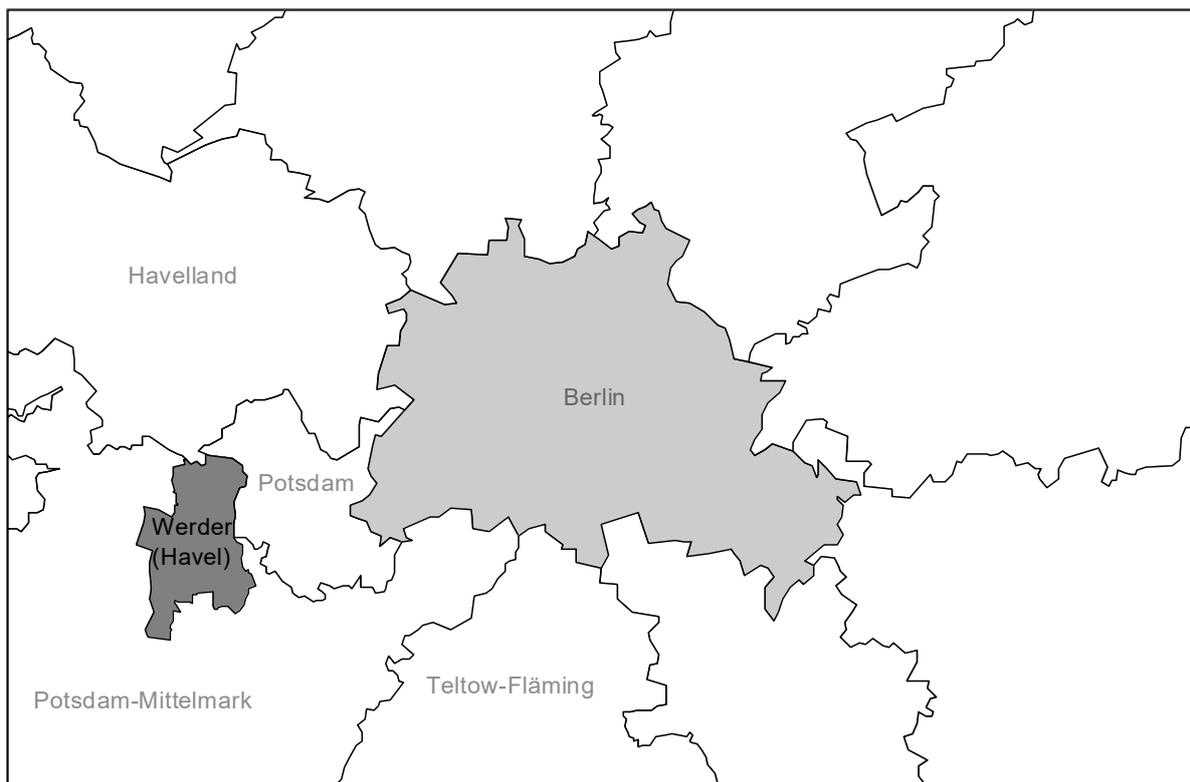


Abb. 2: Lage der Stadt Werder (Havel), ohne Maßstab (eigene Darstellung)

2.2 Historische Entwicklung des Gebietes

Erste Ansiedlungen im Raum Werder entstanden vor rund 2000 Jahren. Im 6. Jahrhundert wanderten slawische Stämme in die Region ein, welche ab dem 8. Jahrhundert von germanischen Stämmen verdrängt wurden. Die Gründung Werders als Fischerdorf geht vermutlich auf das 9. Oder 10. Jahrhundert zurück. Einen wichtigen Zeitpunkt in der historischen Siedlungsentwicklung stellt das Jahr 1180 dar, als die Askanier unter dem brandenburgischen Markgrafen Otto I. das Zisterzienserkloster Lehnin gründeten. Zahlreiche Siedlungen im heutigen Stadtgebiet wurden danach von den Zisterziensern gegründet oder entwickelten sich aus Lehngütern des Klosters. Nach dem dreißigjährigen Krieg veränderten sich im Zuge der Säkularisation die Machtstrukturen und Besitzverhältnisse. Die kirchlichen Güter und Dörfer wurden oftmals unter staatliche Verwaltung gestellt. Neue Ansiedlungen entstanden auf Initiative des brandenburgischen Königshauses.

Die Dorfkern der an der Havel gelegenen Ortschaften befinden sich auf Talsanden und Grundmoränen und sind so vor dem Hochwasser der Havel geschützt. Die Dörfer im



Planungsgebiet weisen, mit Ausnahme Glindow und Werders (Inselstadt), die typischen Strukturen von Straßen- bzw. Angerdörfern auf. Glindow und Werder entstanden dagegen als Runddörfer. Die Siedlungen wurden durch den Wein- und später durch den Obstbau geprägt. Die Orte Kernitz und Petzow entwickelten sich aus dem heute noch bestehenden Gutsanlagen.

Ende des 19. Jahrhunderts bewirkte die explosionsartige Entwicklung der Reichshauptstadt Berlin die Errichtung Dutzender von Ziegeleien und damit auch eine Zunahme der Siedlungsaktivität im Raum Werder sowie die Anfänge von Werder als Ausflugsort und Sommerfrische. Während die überwiegende Anzahl Ziegeleien bis zum 1. Weltkrieg stillgelegt wurden, entwickelte sich die Bedeutung Werders als Wohn- und Erholungsort bis zum 2. Weltkrieg kontinuierlich weiter.

Der Obstanbau wurde immer bedeutender für die Region und prägte durch die Höfe der Obstbauern die Siedlungsstruktur der Ortschaften. Die dicht an die Straße gebauten Häuser mit ihren ummauerten Höfen und den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden wirken bis heute prägend für die Stadt Werder (Havel) und der Ortsteile.

Nach dem 2. Weltkrieg stagnierte die Siedlungsentwicklung in den kleineren Dörfern. Lediglich in Glindow und Werder entstanden nennenswerte Siedlungserweiterungen. Nach Gründung der DDR und der damit einhergehenden Kollektivierung der Landwirtschaft entstanden vor allem in den siebziger Jahren große Gebäudekomplexe auf landwirtschaftlichen Betriebsstandorten in den Randlagen der Ortschaften. Ehemalige Gutshöfe wurden als Wirtschaftsgebäude der LPG weitergenutzt und erweitert.

Nach 1990 nahm der Siedlungsdruck auf die Stadt Werder (Havel) und die Ortsteile wieder erheblich zu.

Seither ist die Bevölkerung der Stadt Werder (Havel) von ca. 17.900 Einwohnern um rund 8.700 Einwohner gewachsen.

Den Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung bildet die Kernstadt. Im Zeitraum von 1990 bis 2018 verzeichnete diese ein Wachstum um 3.680 Einwohner (40%). Ein Großteil der Hinzugezogenen hat sich in den „Havelauen“ niedergelassen. Hierbei handelt es sich um einen Siedlungsbereich im nördlichen Teil der Kernstadt, wo auf einem ehemaligen Militärgelände seit 1995 die Ansiedlung erfolgt, zunächst durch Gewerbe und erste Reihenhäuser. Dann entstand zudem ein neuer Stadtteil für Wohnen, Gewerbe und Handel.

Neue Standorte für Wohnen und Gewerbe wurden im Strengfeld und in den Havelauen geschaffen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Stadtgebiete etwas näher betrachtet. Dort wird auf die Einwohnerzahl aus dem Jahr 2018 Bezug genommen, da dies ein wesentlicher Indikator für die Stadtentwicklung gem. den Zielen der Raumordnung ist (vgl. Kapitel 3.1.2).

2.2.1 Stadt Werder (Havel)

Das Stadtgebiet von Werder (Havel) bildet sowohl siedlungsstrukturell als auch in seinen Versorgungsfunktionen das Zentrum und den Hauptort der gesamten Stadt Werder (Havel). Mit 64 % der rund 26.585 Einwohner wohnen innerhalb des Stadtgebietes von Werder (Havel). Zentrale Versorgungsfunktionen bestehen vor allem in den Bereichen Bildung, Verwaltung, Versorgung, Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur, Kultur, Unterhaltung und



Tourismus. Die meisten Einrichtungen befinden sich auf der Inselstadt, in der Vorstadt und in deren unmittelbaren Umfeld.

Obwohl „Werder“ in der Region als Synonym für Obst- und Gemüseanbau gilt, befinden sich innerhalb des Stadtgebiets keine über die privaten Gärten hinausgehenden Anbauflächen. Auf dem Wachtelberg wird seit 1986 wieder Wein angebaut, mittlerweile qualifiziert und auf einer von ca. 6,5 ha.

Das Oberstufenzentrum mit Berufsschule, Fach- und Fachoberschule und rund 1.900 Schülern geht mit seinem Einzugsbereich weit über die bisherigen grundzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Werder (Havel) hinaus.

Die zentralen Versorgungsbereiche (Einzelhandel) verteilen sich auf vier Standorte im Stadtgebiet, die im Einzelhandelskonzept vom Januar 2023 als solche festgelegt sind:

- Innenstadt/Insel (A-Zentrum)
- Am Strengfeld (B-Zentrum)
- Havelauen (B-Zentrum)
- Ortskern Glindow (C-Zentrum)

In der Innenstadt, vor allem im Bereich „Unter den Linden“, „Plantagenplatz“ und dem Anfang der „Brandenburger Straße“ befinden sich eher kleinteilige Einzelhandelsflächen (Einzelhändlern, Dienstleistern und Gastronomen).

Der Bereich „Am Strengfeld“ besitzt mit dem Einkaufszentrum Werderpark und zwei Fachmärkten sowie kleineren Fachgeschäften gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung.

Im nördlichen Bereich der Kernstadt hat sich in den letzten Jahren, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung an den Havelauen, ein weiterer Versorgungsbereich der Stadt Werder (Havel) entwickelt. Der Standort an den Havelauen ist unter anderem mit zwei Lebensmittelmärkten, einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt sowie zwei Bekleidungsgeschäfte und ein Schuhfachmarkt geprägt. Zudem wird der Versorgungsbereich mit einer Bäckerei, einer Apotheke, Dienstleistern und einer Tankstelle ergänzt.

Touristische Schwerpunkte des Stadtgebietes sind nach wie vor die Inselstadt und die Vorstadt.

Die Hauptverkehrswege im Stadtgebiet bilden die Bundesstraße B1, die im südlichen Stadtgebiet von West nach Ost über Derwitz, Glindow, Stadt Werder (Havel) Richtung Gemarkung Petzow, verläuft und die L90, die in nordsüdlicher Richtung das gesamte Stadtgebiet quert und innerhalb der Gemarkung Kemnitz an die BAB A 10 anbindet. Die A 10 durchquert das Stadtgebiet im Nordwesten sowie südlich von Bliesendorf.

Ein weiteren wesentlichen Verkehrszug bildet die Brandenburger Straße, die das Stadtzentrum mit der B1 in westlicher Richtung verbindet sowie die Kemnitzer Straße / Kemnitzer Chaussee als Hupterschließung des flächenmäßig größten zusammenhängenden Wohngebietes von Werder (Havel). Der Bahnhof der Stadt ist der einzige Verknüpfungspunkt mit dem Schienennetz der Region und übernimmt eine wichtige Funktion in den Wegebeziehungen von und nach Werder (Havel).

Die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen von Werder (Havel) sind neben der Prägung durch die topografischen Gegebenheiten wie der an drei Seiten von Wasser umgebenen Lage und der steil ansteigenden Höhenzüge stark durch die jeweilige Entstehungszeit geprägt. Das Siedlungsgefüge der Stadt hat sich, historisch ausgehend von der Inselstadt und der Vorstadt, halbsterneförmig entlang der Ausfallstraßen entwickelt. Neben der sukzessiven Ausdehnung und Verdichtung im 19. und 20. Jahrhundert haben schubartige



Siedlungserweiterungen v.a. in den 1970er und 1990er Jahren stattgefunden, die teilweise unvermittelt Nachbarschaften zu historisch gewachsenen Strukturen bilden.

Die mit ihrer Silhouette unter Denkmalschutz stehende Inselstadt, mit ihren überwiegend aus dem 19. Jahrhundert bestehenden Gebäuden, lässt die ursprüngliche Entwicklung des Siedlungskernes von Werder ebenso wie die Erweiterung auf das westliche Havelufer mit dem gründerzeitlichen Straßenzug Unter den Linden und dem Plantagenplatz als Abschluss ohne nennenswerte spätere Überformungen bestens erkennen und ist identifikationsstiftend für Bewohner und Besucher der Stadt.

Die Bereiche um den Plantagenplatz und die Anfänge der Eisenbahn- und Brandenburger Straße tragen kleinstädtischen Charakter, während entlang der insgesamt vier dort beginnenden Ausfallstraßen schnell eine offene Bebauung aus dem 19. und 20. Jahrhundert siedlungsprägend ist. Eine Ausnahme bildet die Brandenburger Straße, auf deren Nordseite sich im weiteren Verlauf mehrgeschossige Wohngebäude befinden und die Eisenbahnstraße, an der sich Verdichtungsbereiche mit unterschiedlichen Baukörpern häufig gewerblicher Nutzung mit eingeschossigen Siedler- und Bauernhäusern abwechseln.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die eben genannten Siedlungsstrukturen der Innenstadt/Insel bis 2021 (Sanierungsgebiet) umfangreich instand gesetzt wurden.

Aus der Siedlungsstruktur heraus ragen die drei (ehemaligen) Höhengaststätten Wachtelburg, Bismarckhöhe und Friedrichshöhe, die die lange Tradition Werders als Ausflugs- und Erholungsort symbolisieren und unter Denkmalschutz stehen.

Der weit überwiegende Teil des übrigen Siedlungsgebietes ist ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise und großen Gärten geprägt. Die Wohngebäude aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert haben meist eine Anzahl Nebengebäude, die in der Regel eine hofähnliche Situation bilden. Mit der Forcierung des Obstanbaus Mitte der 1970er Jahre erlebte die Stadt mit dem Bau der „Großsiedlungen“ Wachtelwinkel und Jugendhöhe einen ersten Entwicklungsschub. Vor allem die Jugendhöhe ist durch ihre Lage am Galgenberg weithin sichtbar. Nach 1990 entstanden die Siedlungen Scheunhornweg und Am Weinberg in mehrgeschossiger Bauweise, das Wohngebiet Schwalbenberg mit Reihen- und Doppelhäusern sowie das Strengfeld mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Des Weiteren entwickelte sich im Norden der Stadt der Siedlungsbereich Havelauen. Dort entstanden auf ehemals militärisch genutzten Flächen weitere Wohn- und Gewerbeflächen sowie Marina-Flächen (Yachthafen).

Das klassische Arbeitsstättengebiet von Werder (Havel) befindet sich mit den historischen Produktionsstandorten der Vulkanfiberfabrik und des Schaltgerätewerks nördlich und südlich des Bahnhofes. Allerdings werden diese Produktionsstätten anderweitig genutzt, so ist zum Beispiel das Schaltgerätewerk zur Wohnnutzung umgenutzt. Die Vulkanfiberfabrik wird durch vielfältige andere Nutzungen geprägt.

Mit sehr unterschiedlichen Nutzungen wie dem Heizwerk, Wochenendhaussiedlungen und Gründerzeitvillen ist dieses Areal als ein gutes Beispiel zu nennen, wie sich ein Gebiet vom produzierenden Gewerbe in Wohnen transformiert lässt. Neben den eben genannten Nutzungen sind auch noch einige Gewerbebetriebe im Bahnhofsumfeld vorhanden. Durch die Lage des Bahnhofes im Stadtgebiet, spiegelt dieser auch den Eingang der Stadt wider.

Im Zuge dessen wurde Ende 2021 durch die Stadt Werder (Havel) das Mobilitätskonzept „Drehscheibe Bahnhof“ – Integriertes Stadt- und Verkehrsplanerisches Konzept für das Bahnhofsumfeld – beschlossen. Auf der Grundlage des Mobilitätskonzepts wurde ein Rahmenplan für das Bahnhofsumfeld erstellt, auf dessen Grundlage der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst wurde.



2.2.2 Bliesendorf

Der Ortsteil Bliesendorf bildet den äußersten Südwesten des Stadtgebietes von Werder (Havel) und ist das walddreichste Gebiet der Gesamtstadt Werder (Havel). Rund 60 % der Flächen bestehen aus Wäldern. Der Ortsteil mit einer Fläche von rd. 13 km² grenzt im Westen an den Ortsteil Göhlsdorf der Gemeinde Kloster Lehnin, im Süden an den Ortsteil Busendorf der Stadt Beelitz und im Osten an den Ortsteil Ferch der Gemeinde Schwielowsee. Die Siedlungsbereiche des Ortsteils Bliesendorf konzentrieren sich auf die historische Ortslage und den unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbereich sowie das etwa 1 km südwestlich gelegene ehemalige Vorwerk.

Etwa 3,5 km südwestlich des Ortskerns liegt innerhalb von Waldflächen und nur über land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzwege zu erreichen, der seit 1931 zu Bliesendorf gehörende Wohnort Resau mit vier Wohnhäusern. Bliesendorf hatte 2018 553 Einwohnern.

Aus Sicht der Erschließung ist die Ortslage Bliesendorf ein Sackgassendorf. Nur die Poststraße bindet den Ort am Nachbarort Glindow an. Die übrigen Verbindungswege nach Plötzin, Lehnin und Resau/Busendorf sind unbefestigte forst- und landwirtschaftliche Nutzwege. Die BAB A 10 – Berliner Ring – verläuft in ca. 1,3 km Entfernung südlich der Ortslage. Ein Anschluss besteht nicht. Die südlich der BAB gelegenen Flächen des Ortsteils sind über zwei die BAB querende Brücken zu erreichen.

Die Ortslage von Bliesendorf befindet sich im Übergang zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern. Nach Norden grenzen unmittelbar Ackerflächen an, im Süden reichen die Waldflächen teilweise bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Im Vergleich zu anderen historischen Ortskernen im Stadtgebiet ist Bliesendorf wenig durch bäuerliche Bebauungsstrukturen geprägt, da Bliesendorf privaten Grundherren gehörte und die in der Landwirtschaft beschäftigten Bewohner in Arbeiterhäusern lebten. Neben vereinzelt gewerblichen Nutzungen überwiegt eine reine Wohnbebauung.

Siedlungserweiterungen über den historischen Ortskern hinaus gibt es entlang aller aus dem Ort führenden Wege, insbesondere nach Süden und in der Zeit nach 1990 bis heute im Bereich zwischen Poststraße und Schelmsteig bis zur Langen Straße an der Gemarkungsgrenze Glindow. Dort setzt sich an der Poststraße eine lockere Wohnbebauung fort, so dass zwischen Bliesendorf und Elisabethhöhe ein aufgelockertes Siedlungsband entstanden ist.

Das ehemalige Vorwerk mit Gutsverwaltungshaus an der Emstaler Straße wurde zu DDR-Zeiten durch die LPG genutzt und weist heute teils gewerbliche, teils landwirtschaftliche sowie Wohnnutzungen auf.

2.2.3 Derwitz

Der weit überwiegend westlich der BAB A 10 gelegene Ortsteil Derwitz, ist der einzige Ortsteil der Stadt Werder (Havel), der vor der kommunalen Neugliederung nicht zum damaligen Amt Werder gehörte. Die ehemalige Gemeinde gehörte zum früheren Amt Groß Kreuz. Der Ortsteil Derwitz ist stark landwirtschaftlich geprägt. Die großflächigen Landwirtschaftsflächen machen ca. dreiviertel der Gesamtfläche des Ortsteils aus.

Die Siedlungsbereiche des Ortes verteilen sich auf zwei Schwerpunkte. Zum einen am historischen Ortskern, der sich rund 600m nördlich der Bundesstraße B1 befindet. Dazu sind auch die Hofstellen weiter nördlich des Ortskernes mit einzubeziehen. Zum anderen erstreckt sich der zweite Siedlungsbereich bandartig sowie beidseitig an der Bundesstraße. Zwischen diesen beiden Bereichen befindet sich auf Teilen von ehemaligen Gewächshausflächen ein Gewerbegebiet aus den 1990er Jahren. Die Ansiedlung des Gewerbegebietes ergibt sich aus der verkehrsgünstigen Lage des Ortes unmittelbar an der BAB-Zu- & Abfahrt 27 „Groß Kreuz“ und der Bundesstraße. Derwitz ist mit ca. 7,8 km² nach



Kemnitz flächenbezogen der zweitkleinste Ortsteil der Gesamtstadt Werder (Havel). 2018 hatte Derwitz 431 Einwohner.

Der historische Ortskern von Derwitz ist ein planmäßig angelegtes Angerdorf. Der Dorfkern ist durch Drei- und Vierseithöfe geprägt und ist durch seine kompakte Bebauung in seiner historischen Dimension gut erlebbar. Zusammenhängende Siedlungserweiterungen des Ortskerns befinden sich südlich des Dorfes an der Derwitzer Dorfstraße und nördlich des Dorfes am Derwitzer Winkel. Weitere vereinzelte Hofstellen und Wohngebäude außerhalb des Siedlungsgefüges befinden sich vor allem an der Krielowener Straße nahe der Gemarkungsgrenze.

Zwischen dem Graben südlich des Ortskerns und dem Maulbeerweg wurde zu DDR-Zeiten eine Gewächshausanlage errichtet, die zum Teil durch einen gärtnerischen Betrieb und zum Teil durch mehrere gewerbliche Betriebe des Gewerbegebietes „Am Berliner Ring“ genutzt wurde. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des rechtswirksamen FNP 2020 von 2008 wurde bereits eine Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets in östlicher Richtung gesichert.

Beidseitig der Bundesstraße, im östlichen Teil bis unmittelbar an die Autobahnzufahrt befindet sich bis zur Einmündung der Derwitzer Dorfstraße durchgängig eine Bebauung, die aus Wohnnutzungen, nebenerwerblichen Hofstellen und eingestreuten gewerblichen Nutzungen besteht. Die Gebäude sind durch die Lärmimmissionen der Bundesstraße und zum Teil auch denen der Autobahn beeinträchtigt.

Entlang des Maulbeerweges, nördlich der parallel verlaufenden B1, sind überwiegend Wohngebäude vorhanden. Südlich der B1 weisen die Grundstücke bis zu 250 m lange Gartenfläche auf, die überwiegend bewirtschaftet werden. Inmitten dieser rückwärtigen Gartenbereiche befindet sich an der in den 1990er Jahren errichteten, von der B1 erschlossenen Straße „Am Nordhang“ ein relativ dicht bebauter Wohngebiet in längs gestreckter Form. Es ist das einzige ausschließliche Wohngebiet in Derwitz.

2.2.4 Glindow

Glindow ist mit ca. 4.024 Einwohnern (Stand 2018) der bevölkerungsstärkste Ortsteil der Gesamtstadt und grenzt im Norden an die Kernstadt Werder (Havel). Im Bereich der Bundesstraße B1 bilden Werder (Havel) und Glindow ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Im Süden grenzt Glindow an den Ortsteil Ferch der Gemeinde Schwielowsee an.

Der Ortsteil übernimmt verschiedene Funktionen im Stadtgebiet, die jeweils mitprägend für das Orts- und Landschaftsbild des Ortes sind. Durch die Lage am Glindowsee und entsprechenden Einrichtungen im Uferbereich sowie dem Naturschutzgebiet Glindower Alpen und der historischen Ziegelei besteht in Glindow einer der Hauptschwerpunkte des Tourismus, der Freizeit und der Naherholung.

Darüber hinaus bildet Glindow einen Siedlungsschwerpunkt mit eigener Nahversorgungsstruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem verfügt Glindow auf der Glindower Platte über einen großen Anteil der traditionellen Obstanbaugebiete der Region Werder (Havel) inklusive obst- und gemüseverarbeitender Betriebe. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Ortsteils machen einen Anteil von ca. 60 % der Gemarkungsflächen des rd. 13 km² großen Ortes Glindow aus.

Glindow ist sehr gut an das übergeordnete Straßennetz durch zwei Straßenzüge angebunden, hier die Bundesstraße B1 und die Landstraße L90. Die Bundesstraße verläuft am nördlichen Rand der Gemarkung und bindet im weiteren Verlauf den Ortsteil über die Anschlussstelle Groß Kreuz an die BAB A 10 an. Die L90 verläuft von der B1 aus in



nördlicher und südlicher Richtung durch Glindow und führt in Richtung Süden zur Anschlussstelle Glindow der BAB A 10.

Der Siedlungsbereich von Glindow weist als Besonderheit eine weit verzweigte bandartige Bebauungsstruktur auf, in deren Zwischenräumen sich naturräumlich hochwertige Flächen befinden. Das Rückgrat des Siedlungsgefüges bildet die historisch gewachsene Siedlungsachse entlang der L90, die von der B1 im Norden bis zur südlichen Gemarkungsgrenze auf einer Länge von gut 3,5 km, abgesehen von einigen Baulücken im Süden und dem westlichen Ausläufer der Glindower Alpen durchgängig angebaut ist.

Der historische Ortskern befindet sich am nordwestlichen Ausläufer des Glindowsees mit dem Kietz in Form eines durch mehrere Gassen durchzogenen unregelmäßigen Haufendorfes mit der historischen Schmiede. Der südlich angrenzende Dorfanger (Luise-Jahn-Straße), die westlich gelegene Kirche mit dem Friedhof und die angrenzende Bebauung im Bereich des Rahdener Platzes bilden das Ortszentrum.

Ebenfalls im Ortszentrum befinden sich der Sportplatz, die Feuerwehr, die Grundschule sowie Nahversorgungseinrichtungen und in der weiteren näheren Umgebung auch Gastronomie. Südlich, südwestlich und nordwestlich des Ortszentrums befinden sich jeweils unbebaute und unbebaubare Niederungsbereiche, die maßgeblich dazu beigetragen haben, dass sich die historisch gewachsenen Siedlungserweiterungen des Ortszentrum nicht in kompakter sondern in linearer Form entlang der Straßenzüge entwickelt hat.

Neben diesen Niederungen sind vor allem die ehemaligen Tonabbaugebiete mit den Tongruben prägend für die verzweigte Siedlungsstruktur und weisen auf die lange Tradition von Glindow als Ziegeleiproduktionsstätte hin. Diese waren für einen langen Zeitraum ortsbild- und auch landschaftsbildprägend. Der Höhepunkt der Ziegeleiproduktion war während der Gründerzeit in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, als sich unmittelbar in Glindow neun Ziegeleien befanden. In dieser Zeit nahm aufgrund der vorhandenen Arbeitsplätze die Einwohnerzahl von Glindow sprunghaft von 850 auf 2.500 Einwohner zu. Von der traditionellen Industrie Glindow ist nur die Ziegelei Nr. III am östlichen Ende der Alpenstraße mit zwei Ringöfen, dem Schornstein und dem polygonalen Aufseherurm erhalten, die als kulturhistorisches Zeugnis überregionale Bedeutung aufweist und touristische Anziehungskraft besitzt.

Zwischen der Ziegelei im Süden und dem Ortszentrum im Norden befindet sich in Gewässernähe entlang des Jahnufers bandartig der Schwerpunkt der Erholungs- und gewässerbezogenen Freizeitnutzungen des Ortes. Es handelt sich dabei um eine Anlegestelle, das Freibad, den Campingplatz, eine ausgedehnte Wochenendhaussiedlung sowie Kleingartengebiete. Der Uferwanderweg setzt sich dort fort und führt an der Gemarkungsgrenze zu Petzow in die Glindower Alpen, wo ein Naturlehrpfad auf die Besonderheiten dieser Geländeformation und der Historie aufmerksam macht.

Während die seeseitigen Bereiche des Ortsteils überwiegend der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen, sind entlang der Hauptverkehrsachsen und im Ortskern eine Mischung von Versorgungseinrichtungen, gewerblichen Betrieben, Dienstleistungen und Wohnen vorzufinden. Im Westen der Ortslage befinden sich weitere Wohngebiete deren Struktur ebenfalls durch Niederungsbereiche und Geländeformationen der ehemaligen Tongruben vorgegeben ist.

Die Glindower Alpen, der Schönfichtenberg, die ehemaligen Tongruben und der Mühlenberg bilden in Richtung Süden und Südwesten naturräumlich eine grundsätzliche Zäsur der gewachsenen Ortslage, die durch das Siedlungsband der Ziemensstraße unterbrochen wird



und die südlich davon gelegenen Siedlungsbereiche von der Ortslage trennen. Diese Siedlungsbereiche sind maßgeblich durch die Klai tower Straße geprägt, an der sich, ähnlich der übrigen Siedlungsbänder eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen und baulicher Ausprägungen befindet, wirkt allerdings bei Weitem ungeordneter als die anderen Siedlungsbänder, was überwiegend an einem dort höheren Anteil von Freiflächen liegt.

Der Siedlungsbereich Elisabethhöhe, ca. 2,5 km südwestlich vom Ortskern Glindower auf der Glindower Platte wurde ab 1925 planmäßig als Obstbauernsiedlung angelegt und bildet eine stark aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten und einzelnen Obst- und Gemüseanbaubetrieben. Über die gesamte Glindower Platte verteilt befinden sich sehr zahlreich einzelne Gehöfte und solitäre Wohngebäude mit Gärten unterschiedlicher Entstehungszeiten.

Aufgrund der stetig ansteigenden Einwohnerzahlen besteht ein hoher Handlungsbedarf in der sozialen Infrastruktur. Um dem entgegen zu wirken, wurde in Glindow ein Bildungscampus mit Betreuungs- und Bildungsangeboten entwickelt. Dabei wurden eine Kindertagesstätte (Kita), eine Schul-Oberstufe (Sekundarstufe II) und eine Turnhalle einschließlich Außensportanlagen gebaut. Die planungsrechtliche Voraussetzung wurde im Jahr 2020 mit Hilfe eines Bebauungsplanes geschaffen (2020).

Aktuell befindet sich das Vorhaben auf ca. 5,3 ha großen Fläche im Bau. Der erste Bauabschnitt wurde fertiggestellt. Der Bildungscampus mit der Kita und Grundschule wurde am 17. Oktober 2023 feierlich eröffnet. Bis zum Sommer 2026 soll der zweite Bauabschnitt (Gesamtschule und Sporthalle) und somit der gesamte Campus fertiggestellt sein.

2.2.5 Kernnitz

Kernnitz ist mit rund 5,3 km² Fläche der flächenmäßig kleinste Ortsteil der Stadt Werder (Havel) und grenzt unmittelbar nördlich an die Kernstadt Werder (Havel) an. Kernnitz besteht aus zwei sehr unterschiedlich strukturierten und ohne räumlichen Zusammenhang gelegenen Siedlungsbereichen:

- dem historischen Ortskern Kernnitz am nördlichen Ende des Großen Plessower Sees sowie
- der Kolonie Zern an der Havel.

Diese beiden Bereiche liegen etwa 2,5 km auseinander.

Mit dem historischen Ortskern am Ufer des Großen Plessower Sees und dem nördlich gelegenen, in den 1990er Jahren entstandenen privaten Golfplatz sowie ausgedehnten Wochenendhausgebieten in der Kolonie Zern hat der Ortsteil eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes. Darüber hinaus befindet sich an der Kernnitzer Chaussee „An der Eiche“ als solitärer Erholungsstandort ein weiteres Wochenendhausgebiet.

Kernnitz ist von der Bahnstrecke Berlin-Magdeburg und der BAB A 10, dem Berliner Außenring, durchzogen. Die Anschlussstelle Phöben befindet sich nördlich der Kolonie Zern ist darüber hinaus durch die nördlich der BAB befindliche Kläranlage und das seit den 1970er Jahren bestehende Gewerbegebiet mit Pektinwerk weiteren Beeinträchtigungen ausgesetzt.

Im Jahr 2018 lebten in der Gemarkung Kernnitz 352 Einwohner.



Ortskern Kemnitz

Der historische Ortskern von Kemnitz trägt durchweg dörflichen Charakter und wird durch den Gutshof (Rittergut) mit Parkanlage an der Nordspitze des Sees geprägt. Der überwiegende Teil der Bebauung besteht aus traditionellen Wohnhäusern mit Nebengebäuden, im Bereich der Kemnitzer Waldstraße befinden sich vor allem Wohngebäude aus der Zeit nach 1945 mit einer sukzessiven Verdichtung bis heute.

Der Gutshof mit dem Herrenhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert wurde in den 1990er Jahren aufwendig saniert, als Appartementanlage umgebaut und mit Wohngebäuden ergänzt. Die Dorfmitte wird darüber hinaus durch ein Hotel mit Ferienappartements und dem in jüngster Zeit entstandenen Dorfgemeinschaftshaus geprägt. Der westliche Teil der Kemnitzer Straße ist lückenhaft und teilweise nur einseitig bebaut. Die Ortslage wird nach Norden durch die Bahntrasse Berlin-Magdeburg getrennt. Der Abstand zur Dorfstraße beträgt im Mittel ca. 50 m. Über zwei ebenerdige Bahnübergänge ist das Dorf über die ausgebauten Straße „Fuchsbergweg“ mit der L90, der BAB A10 und der Kolonie Zern verbunden. Am westlichen Ortsausgang sind über befestigte Wege die Nachbarorte Phöben und Krielow/Derwitz zu erreichen.

Nördlich der Bahntrasse grenzt der private Golfplatz Kemnitz an, der sich im Nordwesten über die Gemarkungsgrenze von Phöben hinaus erstreckt.

Kolonie Zern

Die Kolonie Zern entstand nach dem ersten Weltkrieg als Obstzüchtersiedlung mit 50 Einwohnern und trägt seit 1926 den heutigen Namen. Der historische Kern der Siedlung befindet sich im Süden der Kolonie Zern. Nach 1945 entstanden zwei Wohnblöcke als Werkwohnungen, ein Straßenzug mit Einfamilienhäusern, ausgedehnte Wochenendhausgebiete und eine Ferieneinrichtung im Norden am Havelweg.

Der ursprünglich isolierte Lage der Kolonie Zern hat sich über die Jahrzehnte in eine Gemengelage gewandelt, die aus heutiger Sicht als städtebaulich problematisch gilt. Durch den Lückenschluss der BAB 10 zum Berliner Außenring in den 1980er Jahren und dem stark zugenommenen Verkehr nach 1990, den Bau des Klärwerks sowie die Entwicklung des Gewerbegebietes ab 1970 auf der westlichen Seite der L90 ist die Kolonie Zern vielfältigen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Des Weiteren befindet sich die Kolonie Zern seit Juni 1998 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

2.2.6 Petzow

Der Ortsteil Petzow gehört bereits seit 1929 zur Stadt Werder (Havel) und bildet den südöstlichen Bereich der Gesamtstadt. Gut ein Drittel der landseitigen Flächen des Ortsteils bilden eine Halbinsel zwischen dem Glindowsee, der Havel und dem Schwielowsee. Am äußersten nördlichen Rand des Ortsteils verläuft havelbegleitend die Bundesstraße B1, die den Ortsteil über die Strengbrücke mit dem Stadtgebiet von Werder (Havel) und über die Baumgartenbrücke mit dem Ortsteil Geltow der Gemeinde Schwielowsee verbindet.

Petzow bildet neben der Inselstadt von Werder den touristischen Schwerpunkt der Stadt. Dies liegt zum einen an der topographischen Lage zwischen den Seen und zum anderen am Denkmalbereich des Schlosses Petzow mit Schlosspark, Haussee und Kirche mit einem hohen Bekanntheitsgrad der Region.

In Petzow lebten im 2018 ca. 413 Einwohner, womit Petzow der einwohnerschwächste der Ortsteile ist. Die Fläche des Ortsteils beträgt ca. 10 km², von denen etwa 40 % Wasserflächen einnehmen. Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für den Ortsteil Petzow keine gesonderte Gemarkungsgrenze vorliegt. In diesem Fall wird Petzow der Gemarkung Werder (Havel) zu geordnet.



Während aus touristischer Sicht aufgrund des Schlosses und der jüngeren touristischen Entwicklung am Ort zuvorderst die Lage Petzow am Schwielowsee wahrgenommen wird, ist für die Bewohner von Petzow und Naherholungssuchende das Ufer des Glindowsees entscheidend. Der Schwerpunkt der Siedlungsbereiche von Petzow befindet sich westlich der Fercher Straße zum Glindowsee orientiert, ebenso befinden sich in Ufernähe des Glindowsees mehrere Wochenendhaussiedlungen und Kleingartenanlagen, die überwiegend in DDR-Zeiten entstanden sind. Weitere touristische Einrichtungen sind der Campingplatz an der Riegel Spitze und die Kinderferieneinrichtung „Inselparadies“ an der Grelle.

Die Siedlungsbereiche Petzows umfassen mehrere relativ kleinteilige Bereiche, die baulich nicht miteinander verbunden sind. Ein Bereich befindet sich unmittelbar südlich der Baumgartenbrücke mit einigen Wohnhäusern, einer Kleingartenanlage sowie der im Jahr 2005 in Betrieb genommenen Hotel- und Ferienanlage am Schwielowsee. Ein weiterer Bereich befindet sich ca. 1 km südlich an der Straße am Schwielowsee und an der Fercher Straße in zwei Abschnitten. Alle drei Bereiche sind durch lockere Wohnbebauung geprägt, wobei an der Fercher Straße zahlreiche Gebäude in der Zeit nach 1990 entstanden sind. Von diesem Siedlungsbereich durch die Freifläche des ehemaligen Gutsgarten getrennt, befindet sich die historische Achse Schloss Petzow, Gutshäuser an der Zelter Straße und der Dorfkirche auf dem Grellberg.

Der südlich anschließende Landschaftspark mit Haussee trennt diesen Siedlungsbereich wiederum von dem südlichsten Wohnbereich der Ortslage an der Grelle, der in seiner Bebauungsstruktur bäuerlichen Charakter trägt. Daran schließt sich das Ferienlager und nordwestlich davon bandartig zwischen dem Ufer des Glindowsees und der Hänge der Glindower Alpen Wochenend- und Ferienhausgebiete an. Rund 1,5 km südlich der Ortslage von Petzow befinden sich an der Löcknitz auf einem bis nach dem 1. Weltkrieg in Betrieb befindlichen Ziegeleigelände ein Campingplatz, eine gastronomische Einrichtung und eine Kleingartenanlage.

2.2.7 Phöben

Phöben bildet den nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes Werder (Havel). Die Ortslage befindet sich im Süden der Gemarkung zwischen Havel und den Phöbener Bergen. Unmittelbar nördlich an den Siedlungsbereich beginnen landwirtschaftliche Flächen, die großflächig und zusammenhängend den gesamten nördlichen Bereich der Gemarkung einnehmen.

Der Ortsteil ist geprägt durch die unmittelbare Lage an der Havel und den bis zu 88m hohen Phöbener Bergen, die mit steilen Hängen direkt an das Siedlungsgebiet Phöben angrenzen. Im Vergleich zu einem Großteil der Ortsteile der Stadt Werder (Havel) weist Phöben relativ wenig Siedlungssplitter und Einzelgebäude im Außenbereich auf. Im südwestlichen Bereich setzt sich auf der Gemarkung von Phöben der private Golfplatz von Kemnitz fort. Der Ortsteil umfasst eine Fläche von ca. 9,9 km². 2018 lag die Einwohnerzahl bei 763.

Der historische Ortskern von Phöben in Form eines Straßendorfes mit angefügter Gasse und kleinen Höfen ist in seiner historischen Dimension noch gut erkennbar. Nach Westen sowie nach Süden fanden im 20. Jahrhundert sukzessive kleinteilige Siedlungserweiterungen statt. Neubautätigkeiten in der Zeit nach 1990 fanden vor allem zwischen Ortskern und den Phöbener Bergen an der Straße „Am Wald“ statt sowie östlich des Ortskerns im Bereich Seestraße/Erlenring.



Am südlichen Ortseingang befindet sich östlich der L90 auf ehemaligen Gewächshausflächen ein Poloclub mit Gestüt, der westlich der L90 bis zum Golfplatz Kemnitz einen ausgedehnten Poloplatz mit Weideflächen unterhält.

Ca. 1,3 km nördlich der Ortslage befindet sich am Havelufer das sogenannte Wiesengut, welches 1920 als Musterbeispiel für eine harmonische Einordnung von Haus, Garten und Landwirtschaft errichtet wurde. Zu DDR-Zeiten wurde es einige Zeit als Lehrlingsinternat der LPG genutzt. Seit Ende der 1970er Jahre bis vor wenigen Jahren stand das Gut allerdings leer. Nach aufwendigen Sanierungsarbeiten wird das Gut heute wieder bewohnt.

Auf den Flächen zwischen dem Wiesengut und dem alten Lehmstich hat sich ehemaligen LPG-Flächen ein Reiterhof angesiedelt, der den pferdesportbezogenen Erholungsschwerpunkt Phöbens ergänzt.

Phöben wird nahezu durch die L90 erschlossen, die von Werder (Havel) durch den Ortskern nach Schmergow führt. Die Anschlussstelle „Phöben“ der L90 an die BAB A10 befindet sich bereits in der Gemarkung Kemnitz.

2.2.8 Plötzin

Die Siedlungsbereiche der Gemarkung Plötzin erstrecken sich auf drei Ortslagen. Plötzin auf der Glindower Platte, Neu Plötzin zwischen der Bundesstraße B1 und dem kleinen Plessower See sowie Plessow am südwestlichen Ausläufer des Großen Plessower Sees. Die Entfernung zwischen Plötzin und den Gemeindeteilen Neu-Plötzin und Plessow beträgt rund 3 km.

Die Ortslage Plötzin liegt unmittelbar am westlichen Rand der Gemarkung und grenzt zugleich an die benachbarte Gemeindegrenze von Kloster Lehnin.

Mit ca. 21 km² ist die Gemarkung Plötzin der flächenmäßig größte des Stadtgebietes Werder (Havel). 2018 fassten die Siedlungsbereiche der Gemarkung Plötzin 956 Einwohner.

Plötzin weist die größten zusammenhängenden Flächen für die Landwirtschaft auf.

Darüber hinaus ist der Ortsteil mit der BAB A10 und der Anschlussstelle Groß Kreuz, der Bundesstraße B1 sowie mit der Landstraße L 861, welche die B1 mit der Anschlussstelle Lehnin an der BAB A2 verbindet, von Verkehrswegen überörtlicher Bedeutung durchzogen.

Plötzin

Das langgezogene, planmäßig angelegte Angerdorf Plötzin ist kompakt bebaut und in seiner gewachsenen Struktur gut erlebbar. Siedlungsflächen geringer Ausdehnung aus der Zeit nach 1990 befinden sich am östlichen Ausgang der Ortslage im Bereich Kammeroder Weg/Glindower Weg. Westlich der Ortslage befindet sich mit nur geringer Unterbrechung entlang der L861 lockere Wohnbebauung, die bereits zu Göhlsdorf gehört. Rund 500 m westlich der Ortslage befindet sich die BAB A10. Einige Siedlungssplitter bzw. vereinzelte Wohnnutzungen befinden sich außerhalb von Plötzin vor allem am Kammeroder Weg südwestlich sowie südlich der B1 am Kleinen Bruchweg.

Nördlich der Ortslage befinden sich zwei gewerblich genutzte Areale mit 1,4 und 5,7 ha, die für die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) zu DDR Zeiten angelegt wurden und die auch heute unterschiedlich gewerblich genutzt werden. Das größere, westliche Gewerbeareal ist durch großflächige Kühl- und Lagerhallen geprägt. Südlich der Ortslage, am Bliesendorfer Weg, befindet sich der ehemalige technische Stützpunkt der LPG Plötzin sowie in isolierter Lage ein dreigeschossiges Wohngebäude in Plattenbauweise. Dieser Bereich wirkt im Vergleich zur Ortslage städtebaulich ungeordnet.

Rund 750 m südlich von Plötzin befindet sich ein Sonderlandeplatz, der von einem Plötziner Luftsportverein betrieben wird. Der Landeplatz hat eine Zulassung für Ultraleichtflugzeuge,



Freiballone und Motorschirme. Südlich des Landesplatzes befindet sich eine genehmigte Erddeponie mit Recycling- und Lagerplatz (Betrieb seit DDR-Zeiten).

Neu-Plötzin

Die überwiegend wohngenutzte Bebauung der im 19. Jahrhundert entstandenen Obstzüchterkolonie orientiert sich an der Neuen Dorfstraße, die in einem Abstand von ca. 200 m parallel nördlich der Bundesstraße B1 verläuft und durch zwei Stichstraßen, der Ernst-Thälmann-Straße und dem Rosenweg, an die B1 angebunden ist. Entlang dieser beiden Straßen wurden vor allem in der Zeit nach 1990 Einfamilienhäusern errichtet. Früher entstandene Gebäude befinden sich vor allem nördlich der Neuen Dorferstraße mit großen Gartenflächen in Richtung Kleiner Plessower See. Darüber hinaus bestehen verstreute Nutzungen, ebenfalls überwiegend Wohnen unmittelbar südlich der B1. Für diese Gebäude bestehen, wie für die gesamte Ortslage Lärmbeeinträchtigungen durch die Bundesstraße, da durch deren erhöhte Lage eine Schallausbreitung zur niedriger gelegenen Ortslage begünstigt wird.

Nordwestlich von Neu-Plötzin bis zur Anschlussstelle an der BAB A10 befindet sich das in den 1990er Jahren angelegte Gewerbegebiet „Magna-Park“, ein großer Logistik-Standort (u.a. Amazon).

Plessow

Das als Gutssiedlung in Form eines Straßendorfes angelegte Plessow wird durch das Areal der ehemaligen Zollscheule der DDR mit dem Herrenhaus aus dem 18. Jahrhundert, aber auch u.a. mit einem neuen geschossigen Gebäude aus den 1970er Jahren im ursprünglichen Gutsark dominiert. Das Areal wird durch das Bildungszentrum der Bundesfinanzverwaltung genutzt und wurde in den vergangenen Jahren sukzessive erweitert und verdichtet. Das Siedlungsgebilde des Dorfes ist dadurch stark überformt und die Lage am Plessower See kaum erlebbar.

Am südwestlichen Dorfrand befindet sich ein ehemaliges Erntehelferlager, in dem in den 1990er Jahren Asylbewerber untergebracht waren und das seitdem leer steht.

Wie auch in Neu-Plötzin befinden sich in Plessow weitere Siedlungssplitter unmittelbar an der B1, die durch entsprechende Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.

2.2.9 Töplitz

Der Ortsteil Töplitz befindet sich in einer Insellage, die durch die Havel mit dem Nebenarm der Wublitz sowie durch den Sacrow-Paretzer Kanal im Norden gebildet wird. Die einzige unmittelbare Anbindung des Ortsteils an das übrige Stadtgebiet von Werder (Havel) erfolgt über die BAB A10 und die Anschlussstelle Leest zwischen Leest und Alt-Töplitz. Weitere Anbindungen bestehen aus einer Straßen- und einer Fußgängerbrücke an den Ortsteil Grube der Stadt Potsdam.

Der Ortsteil besteht aus den vier Ortslagen Götting, Neu-Töplitz, Alt-Töplitz und Leest. Der Hauptort und die höchste Siedlungsdichte liegt in Alt-Töplitz. Im Jahr 2018 lebten im Ortsteil Töplitz 2.027 Einwohner. Die Insellage Töplitz hat eine Größe von ca. 18 km².

Neben der zunehmenden Bedeutung als Wohnstandort hat sich Töplitz seitdem 2. Weltkrieg, bedingt durch die von Wasser umgebene Lage, als einer der Erholungsschwerpunkte der heutigen Stadt Werder (Havel) entwickelt. Vor allem die zu DDR-Zeiten entstandenen, ehemals betriebszugehörigen Freizeit- und Erholungsobjekte befinden sich in der Regel außerhalb der Ortslagen. Bis auf vereinzelte Ausnahmen werden diese Einrichtungen durch private Anbieter weiterhin betrieben und bilden eine wichtige wirtschaftliche Grundlage des Ortsteils. Die Übernachtungskapazität beträgt ca. 500 Betten.



Während die Erholungsnutzungen sich entlang der Havel und der Wublitz konzentrieren, befinden sich im nördlichen und nordwestlichen Bereich der Insel neben Niederungsbereichen nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die insgesamt knapp 40 % der der Flächen des Ortsteils ausmachen.

Göttin

Das am Göttinsee im Nordwesten des Ortsteils gelegene Dorf hat sich in seiner städtebaulichen Form seitdem Mittelalter kaum geändert. Das Dorf besteht aus einer Zeile von wenigen Häusern, an die eine zum See befindliche Freifläche, die ursprünglich der Pflege der Fischerboote und –netze diente, angrenzt. Der Göttinsee ist seit 1952 durch Dämme von der Havel und vom Sacrow-Paretzer Kanal abgetrennt und diente vor allem zu DDR-Zeiten als Intensivgewässer für die Karpfenzucht. Südlich der Ortslage befindet sich eine kleine Wochenendhaussiedlung, südöstlich grenzen die von Wald umgebenen, ausgedehnten Göttiner Teiche an, die zur räumliche isolierte Lage des Dorfes beitragen. Die Entfernung bis zum nördlichen Rand der Ortslage von Neu-Töplitz beträgt gut ein Kilometer.

Neu-Töplitz

Die historische Ortslage von Neu-Töplitz befindet sich beidseitig der Weinbergstraße und wird durch mehrere große Mehrseithöfe im Norden der Ortslage, die einheitliche Baufluchten aufweisen, geprägt. Nach Süden schließen sich östlich der Weinbergstraße überwiegend Wohngebäude mit großen Gärten an, westlich der Straße Landwirtschaftsflächen. Der Abstand zwischen dem südlichen Rand der Ortslage Neu-Töplitz und dem nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Alt-Töplitz ist gering, aber ist durch einen geknickten Verlauf der Straßenführung erlebbarer. Westlich der Ortslage, in rund 400m Entfernung, befindet sich am östlichen Fuß des Alten Weinbergs, der sich rund 20 m über Geländeneiveau erhebt, auf einer ehemaligen LPG-Fläche in ungenutzten Gebäuden ein Landgasthof. Dieser bietet Ferienunterkünfte an.

Alt-Töplitz

Der Siedlungskern von Alt-Töplitz befindet sich im Bereich der Kreuzung der Leester Straße mit der Straße „An der Havel“ und in südlicher Richtung havelseitig der Straße „An der Havel“. Die dörfliche Struktur ist dort durch mehrere große Vierseithöfe, Kleinsiedlerstellen und die ehemalige Schmiede noch erhalten. Zudem gibt es Einzelhandelsstrukturen mit einem Einkaufsmarkt und Hofladen. Bereits im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts nahm der Ort durch die Aufnahme einer Ziegelproduktion südlich von Alt-Töplitz rasch an Einwohner zu. Der bei Weitem überwiegende Teil des Siedlungsbereiches wird jedoch durch Wohngebäude aus DDR-Zeiten und der Zeit nach der Wende gebildet. Diese Siedlungstätigkeiten fanden an sämtlichen aus dem Ortskern führenden Straßen statt, so dass langgezogene, straßenbegleitende Siedlungsbänder die städtebauliche Struktur prägten. Dies gilt insbesondere für die Leester Straße, die bis fast an die Autobahnanschlussstelle eine geschlossene Bebauung aufweist sowie für die Straße „An der Havel“, die auf der westlichen Seite bis zur Autobahnbrücke bis auf wenige Lücken bebaut ist. In diesem Bereich grenzen bis zum Ufer des Kleinen Zernsees ausgedehnte Wochenendhausgebiete an, die zum Teil durch Verfestigung und zum Teil durch Neubauten nach 1990 zu nehmend Wohnfunktionen übernahmen.

Ein weiterer Siedlungsbereich der jüngeren Zeit befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches an der Mühlenbergstraße. Der Mühlenberg bildet darüber hinaus einen der beiden historisch gewachsenen Schwerpunkte der Infrastruktur von Alt-Töplitz. Der andere Schwerpunkt befindet sich unmittelbar südlich der Autobahn mit dem Freizeithafen an der Bungalowsiedlung. Im Jahr 2016 wurde der neue Feuerwehrstandort des Ortes an der „Neu-Töplitzer Straße“ fertiggestellt.



Leest

Die Ortslage Leest befindet sich am äußersten Rand des Ortsteils oberhalb der Wublitz, die hier ein steiles Ufer bildet. Der Ort ist ein kleines Gassendorf, das durch kleine Gehöfte, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, ein denkmalgeschütztes Wohnstallhaus mit Rohrdach sowie durch Wohnhäuser der letzten Dekaden geprägt ist. Unmittelbar östlich der Ortslage befindet sich, abgesehen von der BAB A10, mit der Brücke über die Wublitz die einzige Straßenverbindung der Insel Töplitz.

Aufgrund der Lage des o.g. denkmalgeschützten Gebäudes ist eine Durchfahrt des Dorfkerns ampelgeregelt nur im wechselnden Einbahnverkehr möglich.

Nördlich der Ortslage dominieren landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wochenendhäuser am Großen Eichholzberg. Südlich befinden sich langgezogen mehrere in den Wald integrierte Ferien- und Wochenendhausgebiete, die zu DDR-Zeiten entstanden sind, wie z.B. die Wochenendhaussiedlung Gohlwerder. Entlang der Straße „An der Wublitz“, dem Triftweg und der Straße „Ausbau“ befindet sich ein aufgelockerter Wohnbereich aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg, der in der Zeit nach 1990 einige Verdichtungen erfuh.

2.3 Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung

Aus der statistischen Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung¹, ergibt sich für das Jahr 2020 folgende Aufteilung der Gemeindefläche. Die Zahlen für das Land Brandenburg dienen dem Vergleich.

| Art der Bodennutzung | Werder (Havel) | | Land Brandenburg |
|--|----------------|--------------|------------------|
| | absolut in ha | relativ in % | relativ in % |
| Siedlung davon | 1.302 | 11,1 | 7,0 |
| Wohnbaufläche | 584 | 5,0 | |
| Industrie- und Gewerbefläche | 242 | 2,1 | |
| Tagebau, Grube, Steinbruch | 15 | 0,1 | |
| Fläche gemischter Nutzung | 152 | 1,3 | |
| Fläche besonderer funktionaler Prägung | 34 | 0,3 | |
| Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche | 267 | 2,3 | |
| Friedhof | 9 | 0,1 | |
| Verkehrsfläche davon | 540 | 4,6 | 3,7 |
| Straßenverkehr | 457 | 3,9 | |
| Wege | 58 | 0,5 | |
| Plätze | 9 | 0,1 | |
| Bahnverkehr | 16 | 0,1 | |
| Vegetation davon | 8.148 | 69,6 | 86,0 |
| Landwirtschaft | 6.072 | 51,9 | |
| Wald | 1.958 | 16,7 | |
| Gehölz | 35 | 0,3 | |
| Sumpf | 16 | 0,1 | |
| Unland, Vegetationslose Fläche | 66 | 0,6 | |
| Gewässer davon | 1.713 | 14,7 | 3,4 |
| Fließgewässer | 736 | 6,3 | |
| Stehendes Gewässer | 977 | 8,4 | |
| Bodenfläche insgesamt | 11.703 | 100 | 100 |

Tab 2.: Landesstatistisch erhobene Flächennutzung 2020

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021) Statistischer Bericht AV3-j/20 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2020.



Für die Gesamtstadt Werder (Havel) fällt auf, dass die Flächen für die Landwirtschaft in der Nutzung prägend sind. Dies leitet sich, wie bereits im vorherigen Kapitel genannt, aus dem historischen Kontext ab (Obstanbau). Auf der anderen Seite sind auch die vergleichsweise großen Flächenanteile der Wald- sowie der Gewässerflächen zu nennen, die maßgeblich durch die zusammenhängenden Waldflächen im Süden und teilweise im Norden sowie durch die zentralgelegenen großen Seen und Fließgewässer (Großer Plessower See, Glindower See & die Havel) des Stadtgebietes, begründet sind.

Aus der Summe der Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, dem Tagebau, Flächen mit gemischter Nutzung, Flächen besonderer funktionaler Prägung sowie durch die Sport-/Erholungsflächen und der Friedhofsfläche ergibt sich die Siedlungsfläche der Stadt Werder (Havel). Diese betrug 2020 insgesamt 1.302 ha, was rund 11,1 % des Stadtgebietes ausmacht. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark und im Bundesland Brandenburg lag die Siedlungsfläche im selben Jahr bei rund 5,2 bzw. 7,0 %. Zu betonen ist, dass die Siedlungsfläche, die Fläche angibt, die durch Siedlung geprägt sind. Sie ist aber nicht das Maß der baulich beanspruchten also versiegelten Fläche. So fließen hier bspw. auch zu Gebäuden gehörende Freiflächen ein.

2.4 Straßenverkehrsnetz

Das Stadtgebiet Werder (Havel) liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A10 des westlichen Berliner Rings. Zudem kann die Bundesautobahn über drei Anschlussstellen (Auf-/abfahrt Nr. 22 „Groß Kreuz“, Nr. 23 „Phöben“ & Nr. 24 „Leest“) erreicht werden. Darüber hinaus ist in Richtung Süden ein weiterer Anschluss zum Berliner Ring zu erreichen (Nr. 20 „Glindow“).

Des Weiteren verläuft durch das Stadtgebiet, von südöstlich nach nordwestlich, die Bundesstraße B1. Bundesweit erstreckt sich die B1 von der niederländischen Grenze bei Aachen im Westen bis zur polnischen Grenze im Küstriner Vorland im Osten. Regional betrachtet kann über die Bundesstraße B1 die Stadt Brandenburg an der Havel im Westen und in Richtung Osten über Potsdam auch Berlin erreicht werden.

Darüber hinaus führen folgenden Landes- und Kreisstraßen durch das Stadtgebiet:

Landesstraßen

- L 90 (Phöben – Werder (Havel) + Glindow)
- L 861 (Plötzin – Plessow)
- L 902 (Töplitz – Leest)

Kreisstraßen

- K 6908 (Löcknitz – Petzow – Richtung Geltow)
- K 6952 (Bliesendorf – Glindow)

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Lage des übergeordneten Verkehrsnetzes (Autobahn = gelb; Bundesstraße= orange; Landesstraße = grün; Kreisstraßen = blau):

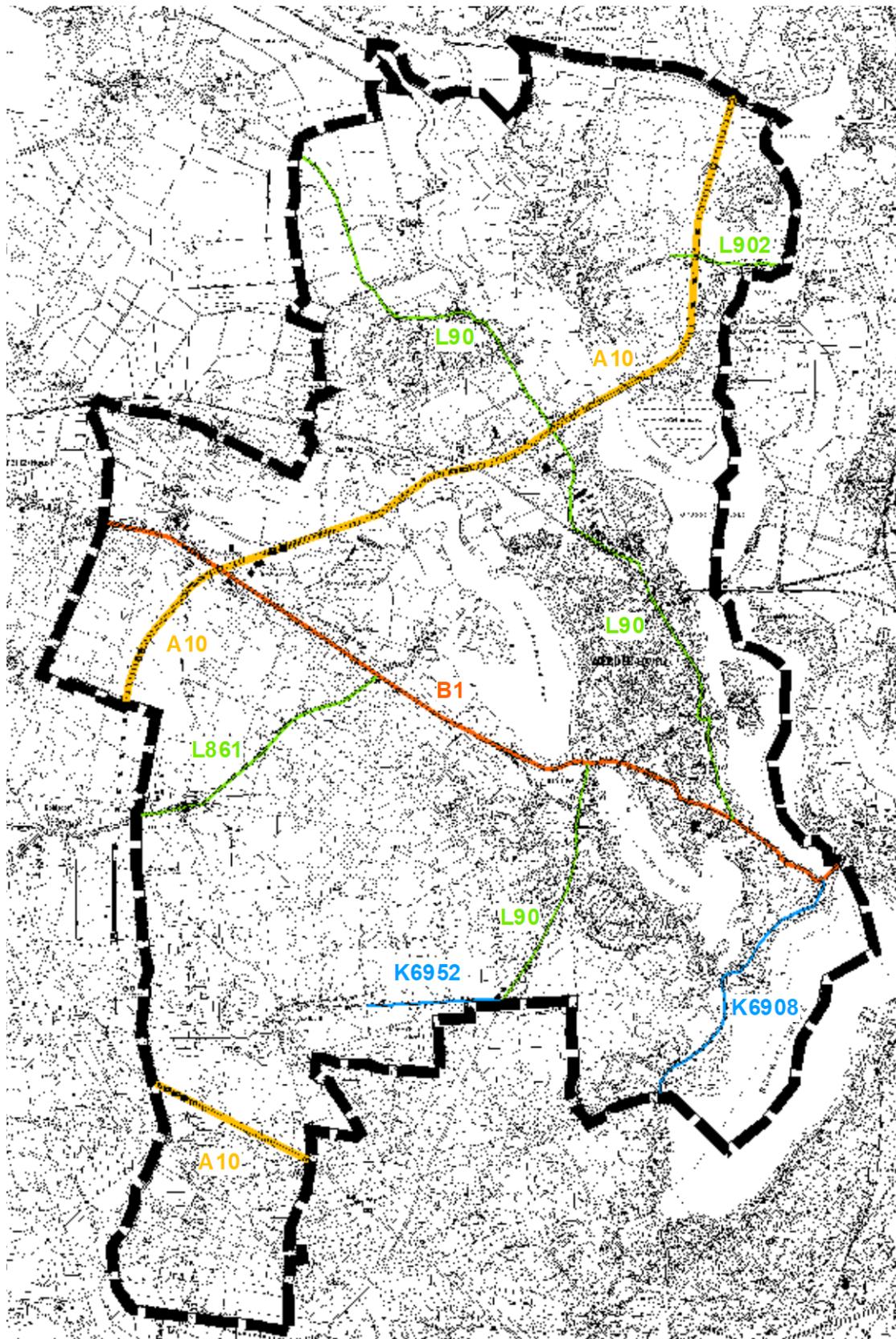


Abb. 3: Übergeordnetes Verkehrsnetz im Stadtgebiet Werder (Havel), ohne Maßstab
(Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg LGB): Topografische Karte (TK im Maßstab 1:25.000; dl-by-de/2.0, (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quelle: © GeoBasis-DE/LBG, dl-de/by-2-0, bearbeitet.)



Die Stadt Werder (Havel) ist damit sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die A 10 (Berliner Ring) ist demnach über die B 1 und die L90 in wenigen Minuten zu erreichen (ca. 5 bis 10 min). Insgesamt besteht durch das vorhandene Netz eine direkte und sehr gute Anbindung der einzelnen Ortsteile. Lediglich der nördlich gelegene Ortsteil Töplitz kann nur über die Autobahn A10 (von Werder (Havel) kommend) erreicht werden.

2.5 Öffentlicher Personennahverkehr/Fernverkehr

Die Gesamtstadt Werder (Havel) verfügt über einen Bahnhof, welcher sich im Norden der Kernstadt befindet. Am Bahnhof bzw. am Haltepunkt „Werder (Havel)“ hält der Regionalexpress RE1 der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH (ODEG). Die Linie RE 1 verbindet in der Hauptverkehrszeit im 20 min Takt Brandenburg an der Havel über Berlin mit Frankfurt (Oder).

Zudem wird stündlich eine Fahrt in Richtung Magdeburg (Sachsen-Anhalt) und von Montag bis Freitag werden weiterhin zwei Verbindungen pro Stunde zwischen Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt (bzw. teilweise auch Cottbus) angeboten. Die Bahntrasse verläuft von Westen nach Osten durch die Gemarkungen Kemnitz und Werder (Havel). Querungen bestehen im Stadtgebiet innerhalb des Bahnhofs durch eine Unterführung für Fußgänger; die Phöbener Straße quert ebenerdig mit Bahnschranke die Bahngleise und die Havel kann mit Hilfe einer Brücke überquert werden.

Innerhalb der Gemarkung Kemnitz befinden sich drei Querungen in Form von zwei Überführungen, jeweils an den Ortseingängen an der Kemnitzer Dorfstraße, und einer Unterführung/Brücke an der Bundesautobahn, dabei verläuft die Bahntrasse unter die Brücke der A10.

Der Haltepunkt Werder (Havel) befindet sich als letzter Haltepunkt in Richtung Westen noch im Tarifbereich C des Berliner Verkehrsbetriebs.

Neben der Bahnanbindung werden innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) diverse Buslinien angeboten, welche alle Ortsteile verkehrstechnisch miteinander verbindet.

Folgende Buslinien sind dabei zu nennen:

- 607 (Bahnhof – Petzow)
- 630 (Bahnhof – Stadtrandsiedlung, Norden der Kernstadt und Werderpark)
- 631 (Bahnhof – Potsdam via Riegelspitze (nördlich von Petzow))
- 632 (Bahnhof – Phöben & Kemnitz)
- 633 (Bahnhof – Glindow & Bliesendorf)
- 634 (Bahnhof – Töplitz)
- 635 (Bahnhof – Plessow, Neu Plötzin, Derwitz)
- 641 (Bahnhof – Beelitz via Glindow)

Zusätzlich von Potsdam Hauptbahnhof nach Lehnin Busbahnhof werden mit der Buslinie 580 die Ortsteile Plessow und Plötzin mit dem Verkehrsnetz verbunden. In Töplitz ist der Ortskern zusätzlich mit der Buslinie 612 nach Potsdam angebunden. Des Weiteren sind innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Umsteigmöglichkeiten der o.g. Buslinien möglich.

Der Hauptstadtflughafen BER kann über das Bahnnetz und das Straßennetz innerhalb einer Stunde erreicht werden.

Die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie die Bahnanlagen und Bahnhöfe werden als nachrichtliche Übernahmen im FNP dargestellt.



2.6 Naturraum

Das Stadtgebiet Werder (Havel) befindet sich nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg in der naturräumlichen Region „Mittlere Mark“. Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs nach Scholz² differenziert den Naturraum „Mittlere Mark“ im Bereich Werder (Havel) in die naturräumliche Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Dabei befindet sich der Nordosten im Naturraum „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ und der Südwesten im „Lehniner Land“.

Gekennzeichnet ist das Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet durch eine Vielzahl unterschiedlicher morphologischer Formentypen. Geschaffen von dem Wechselspiel von Schmelzwässern und Gletschern wird die ausgedehnte Niederung von den vielen Seen geprägt, von denen zahlreiche mit der Havel in Verbindung stehen bzw. von ihr durchflossen werden. Dazwischen überragen, insbesondere in der Gegend um Werder, kleine inselartige Grundmoränen die auf etwa 30 m ü. NHN gelegenen Niederungen um etwa zehn Meter. Als höchste, diesen Grundmoränen aufgesetzte Endmoränenkuppe erreichen die Götzer Berge 109 m ü. NHN. Innerhalb des Plangebietes sind dies die Phöbener Berge (90 m ü. NHN; LUTZE, 2014; BFN, 2023a)³.

Die großflächige Vermoorung dieser nur von geringmächtigen Talsanden bedeckten Niederungen setzte erst nach der Anlage von Mühlenstauen im frühen Mittelalter ein. Mit dem daraus resultierenden Anstieg des Grundwasserspiegels bildeten sich ein bis drei Meter mächtige Moorböden. Mittels der Anlage von Flussdeichen waren zum einen die Schifffahrt und zum anderen die Grünlandnutzung möglich. Acker- und Obstanbau beschränken sich auf die mäßigen Ackerböden der höher gelegenen Talsandterrassen und der Grundmoränenflächen, bspw. zwischen Potsdam, Werder und Phöben. Trockene Kuppen sind oftmals bewaldet (SCHOLZ, 1962; LUTZE, 2014; BFN, 2023a).

Im Lehniner Land nach SCHOLZ (1962) dominieren Grundmoränenplatten und flachwellige Talsandflächen. Die Klassifikation von LUTZE (2014) benennt für den südwestlichen Teil des Planungsgebiets die Glindower Platte, die mit einer mittleren Höhe von 50 bis 70 m ü. NHN die Niederungen der Havel um etwa 20 bis 40 m überragt. Der Abbau der elf bis 17 m mächtigen Tone der oberflächennahen saalekaltzeitlichen Grundmoräne prägt die Oberflächengestalt insb. am Übergang zur Potsdam-Brandenburger Havelniederung. Zahlreiche Restlöcher im Nordosten formen beispielsweise die bewegten „Glindower Alpen“ (ebd.). Während der nordöstliche Teil der Glindower Platte vornehmlich für Acker- und Obstbau genutzt wird, übernehmen mit höherem Sandanteil der Böden im Süden zunehmend Kiefernforste (BFN, 2023b). Nennenswertes Grundwasser findet sich erst in einer Tiefe von 10 bis 30 m uGOK (SCHOLZ, 1962).

Das sich südlich der Glindower Platte anschließende Kaniner Schmelzwassertal verlief ursprünglich in südwestlicher Richtung und führte Wasser der Schwielowseerinne. Nach der Bildung des Beelitzer Sanders im Süden war dieser Weg jedoch für jüngere Schmelzwasser gesperrt, so dass sich die schmale Rinne in nordwestlicher Richtung in die Landschaft eingrub und heute dem Kaniner Luch Platz bildet (LUTZE, 2014).

Im Gebiet der Stadt Werder (Havel) befinden sich mehrere naturschutzrechtliche Schutzgebiete, die in Kapitel 5.3.1 thematisiert werden. Die Schutzgebiete nehmen große Teile des Gemeindegebietes in Anspruch.

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete werden nachrichtlich in den FNP übernommen.

2 Scholz,E (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam.

3 Lutze,G (2014): Naturräume und Landschaften in Brandenburg und Berlin. Gliederung, Genese und Nutzung, Berlin.



3 GRUNDLAGEN

3.1 Landesplanung

Vorbemerkung

Nachfolgend werden die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung der Stadt Werder (Havel) wesentlichen **Grundsätze** und **Ziele** der Landesplanung genannt.

Die **Grundsätze** sind durch die Stadt als Träger der Planung zu **berücksichtigen**, d. h., sie können im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens unter Beachtung der Umstände des Einzelfalls gegen andere zu berücksichtigende Belange abgewogen werden.

Die **Ziele** sind durch die Stadt als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu **beachten**. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele sind sach- und raumkonkrete Letztentscheidungen der Landesplanung und unterliegen daher keinem Abwägungsspielraum.

3.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro 2007)

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm vom 18.12.2007 enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamttraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Stadt Werder (Havel) sind im Zuge des Flächennutzungsplanes insbesondere folgende im LEPro 2007 genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. (§ 4 Abs. 1).

Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. (§ 5 Abs. 1).

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. (§ 5 Abs. 3).

Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2).

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. (§ 6 Abs. 3).



3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Verordnung über den LEP HR vom 29. April 2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen.

Für die Stadt Werder (Havel) selbst sind im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze** als wesentlich anzusehen:

Hauptstadtregion:

Werder (Havel) ist Bestandteil der landesplanerisch definierten Hauptstadtregion.

Für die Stadt gilt in diesem Zusammenhang folgendes:

Grundsatz: Die Hauptstadtregion soll als Wirtschafts-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Die Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden. (§1 Abs. 4 LEPro 2007)

Ziel: Z 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion: Die Stadt Werder (Havel) gehört zum Strukturraum „Berliner Umland (BU)“.

Wirtschaftliche Entwicklung Gewerbe und großflächiger Einzelhandel:

Grundsätze: G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

G 2.4 Logistikstandorte: Logistikfunktionen sollen an geeigneten Standorten gebündelt und bestehende Standorte bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen die Potenziale, die sich durch die transeuropäischen Entwicklungsachsen ergeben, berücksichtigt werden.

G 2.5 Informations- und Kommunikationsinfrastruktur: In allen Teilen der Hauptstadtregion soll flächendeckend die Nutzung einer modernen und leistungsfähigen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur ermöglicht werden.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Ziele: Z 2.3 Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte: Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.



Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot)

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte: (Abs. 1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gem. Tabelle 1 Nr. 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Z 2.15 Oberflächennahe Rohstoffe (ohne fossile Energieträger): Gebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (ohne fossile Energieträger) sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen zu sichern.

Zentrale-Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte:

Die Stadt Werder (Havel) ist ein Zentraler Ort im Sinne der Landesplanung.

Die Stadt Werder (Havel) ist mit Beelitz als Mittelzentrum in Funktionsteilung im Berliner Umland (Z. 3.6 Abs. 2 LEP HR).

Für die Stadt gilt folgendes:

Grundsatz: G 3.2 Grundversorgung: Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Ziele: Z 3.6 Mittelzentren: (Abs. 3) Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

Z 3. 6 Mittelzentren: (Abs. 4) In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Kulturlandschaften und ländliche Räume

Grundsätze: G 4.2 Kulturlandschaftliche Handlungskonzepte: Zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaften sollen die lokalen und regionalen Akteurinnen und Akteure durch Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungsansätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements Leitbilder, Strategien sowie Entwicklungs- und Handlungskonzepte erarbeiten und zu deren Umsetzen beitragen.



G 4.3 Ländliche Räume: Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Siedlungsentwicklung:

Grundsätze:G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung: (Abs. 1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(Abs. 2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen: (Abs. 1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

(Abs. 2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Ziele: Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen: (Abs. 1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (Abs. 2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Abs. 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen: Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen: sind zu vermeiden.

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf: (Abs. 1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Abs. 2 möglich. (Abs. 2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit



einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung: (Abs. 1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(Abs. 3) Für den Gestaltungsraum Siedlung ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Freiraumentwicklung:

Grundsätze:G 6.1 Freiraumentwicklung: (Abs. 1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(Abs. 2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel: Z 6.2 Freiraumverbund: (Abs. 1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung:

Grundsätze:G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung: (Abs. 1) Leitungs- und Verkehrsstrassen sollen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen.

(Abs. 2) Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden.

(Abs. 3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

Ziel: Z 7.2 Verkehrsverbindungen innerhalb der Hauptstadtregion: Großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen zwischen den Zentralen Orten der Hauptstadtregion sind vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln.



Klima, Hochwasser und Energie:

Grundsätze: G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien: (Abs. 1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(Abs. 2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete: In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.

G 8.6 Fossile Energieträger: Die Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger soll aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung räumlich gesichert werden. Nutzungskonflikte sollen hierbei minimiert werden.

Ziele: Z 8.2 Windenergienutzung: Gebiete für die Windenergienutzung sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.

Z 8.5 Vorbeugender Hochwasserschutz: Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.

Planerische Beurteilung:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadt Werder (Havel) mit Beelitz als Mittelzentrum in Funktionsteilung im Berliner Umland (Z. 3.6 Abs. 2 LEP HR) ist.

Mittelzentren versorgen als teilregionale Versorgungs-, Bildungs-, und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs durch räumlich gebündelte öffentliche und private Angebote. Hierzu gehören Einrichtungen, die über die Grundversorgung hinausgehen, die sich innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter organisiert. Die Mittelbereiche umfassen jeweils den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden im Verflechtungsbereich. Diese Funktion teilt sich die Stadt Werder (Havel) mit Beelitz. Damit sind zentralörtliche Funktionen der gehobenen Daseinsvorsorge hier grundsätzlich erwünscht.

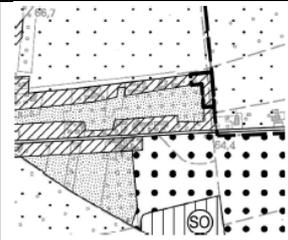


Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) und Glindow innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile (Ortsteile) die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31. Dezember 2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg festgelegt. Im Kapitel 2.2 „Historische Entwicklung des Gebietes“ wurde sich vertiefend mit den Ortsteilen auseinandergesetzt und die Einwohnerzahlen (Stand 2018) genannt. Danach kann abgeleitet werden, dass für die Ortsteile Bliesendorf, Derwitz, Kemnitz, Petzow, Phöben, Plötzin und Töplitz die Einwohnerzahl bei 5.495 lag, im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine **zusätzliche Eigenentwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR von 5,5 ha** besteht.

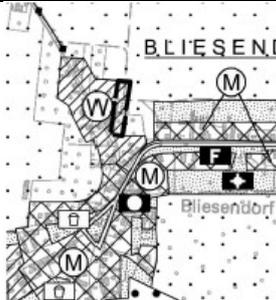
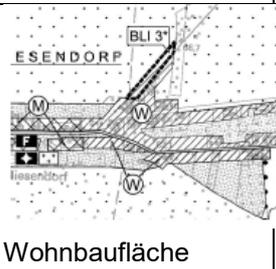
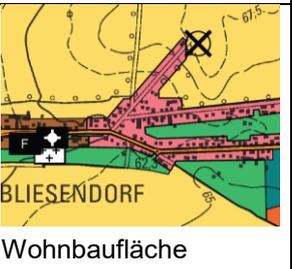
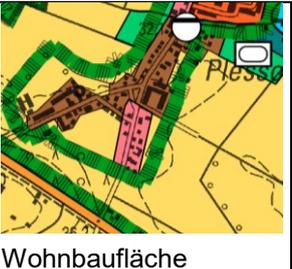
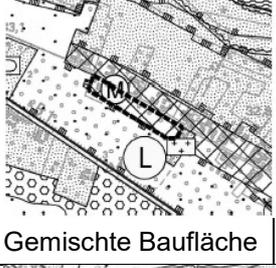
Allerdings sind im Fall der Stadt Werder (Havel) die Wohnsiedlungsflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020 (rechtswirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, mit anzurechnen (vgl. Z. 5.5 Abs. 2 LEP HR). Indiz für eine Erschließung können bereits von der Gemeinde oder dem Vorhabenträger zur Erschließung getätigte finanzielle Aufwendungen sein.

Die Überprüfung der möglich-anzurechnenden Wohnbauflächen für die Eigenentwicklungsoption ist nur aus dem Ursprungsplan des FNP 2020 (19.12.2008) heranzuziehen. Alle danach erfolgten Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden nach dem Stichtag dem 15. Mai 2009 festgestellt und sind gem. Z. 5.5 Abs. LEP HR nicht mit anzurechnen.

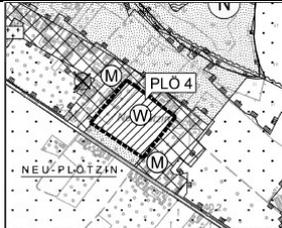
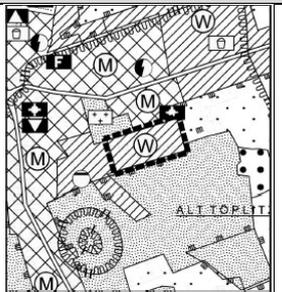
Nachfolgend werden die während des Aufstellungsverfahrens des rechtsverbindlichen FNP 2020 vom 19.12.2008 Neu-geplanten Bauflächen (Wohnbauflächen & gemischte Bauflächen) dargestellt und kurz erläutert, ob eine Anrechnung der Eigenentwicklungsoption (EEO) gem. LEP HR, anzunehmen ist:

| Nr. FNP 2008 | Flächen-größe | Neu-Darstellung FNP 19.12.2008 | Darstellung FNP Fortschreibung | Vorhandene Bebauung/ Erschließung | Anrechnung der EEO |
|--------------------|---------------|--|--|---|--------------------|
| Bliesendorf | | | | | |
| BLI 1 | 0,3 ha |  Wohnbaufläche |  Wohnbaufläche | Unbebaut, jedoch straßenseitig erschlossen (Schelmsteig, Bliesendorfer Poststraße und Verbindungsstraße | keine |



| Nr. FNP 2008 | Flächen-größe | Neu-Darstellung FNP 19.12.2008 | Darstellung FNP Fortschreibung | Vorhandene Bebauung/ Erschließung | Anrech-nung der EEO |
|----------------|---------------|--|---|---|---------------------|
| BLI 2 | 0,2 ha |  Wohnbaufläche |  Wohnbaufläche | Bebaut und über den Plötziner Weg erschlossen | keine |
| BLI 3 | 0,5 ha |  Wohnbaufläche |  Wohnbaufläche | Unbebaut, jedoch straßenseitig erschlossen (Glindower Straße), technische Infrastruktur ist vorhanden | keine |
| Plötzin | | | | | |
| PLÖ 1 | 0,5 ha |  Wohnbaufläche |  Wohnbaufläche | Teilweise unbebaut, jedoch straßenseitig erschlossen (Plessower Hauptstraße) | keine |
| PLÖ 2 | 1,4 ha |  Gemischte Baufläche |  Gemischte Baufläche | Teilweise unbebaut, jedoch straßenseitig erschlossen (Neue Dorfstraße) | keine |
| PLÖ 3 | 5,9 ha |  Gemischte Baufläche |  Gemischte Baufläche | Geringfügig bebaut, vorhandener Bebauungsplan Nr. 53/07 „Haacke + Haack Plötzin“ (rechtskräftig seit 15.02.2013). Beurteilung erfolgte nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), hier nach dem Stichtag vom 15. Mai 2009. | keine |



| Nr. FNP 2008 | Flächen-größe | Neu-Darstellung FNP 19.12.2008 | Darstellung FNP Fortschreibung | Vorhandene Bebauung/ Erschließung | Anrech-nung der EEO |
|----------------|---------------|---|--|---|---------------------|
| PLÖ 4 | 2,8 ha |  Wohnbaufläche |  Wohnbaufläche | Großteil unbebaut & nicht erschlossen (2,3 ha), davon sind 0,3 ha den Grundstücken entlang der Ernst-Thälmann-Straße zuzuordnen. Entlang der „Neuen Dorfstraße“ sind ca. 0,5 ha erschlossen und teilweise bebaut | 2,0 ha |
| Töplitz | | | | | |
| TÖP 4 | 1,7 ha |  Wohnbaufläche |  Wohnbaufläche | Unbebaut und nicht erschlossen | 1,7 ha |
| SUMME | | | | | |
| | 13,3 ha | | | | 3,7 ha |

Tab 3.: Überprüfung Anrechnung der Eigenentwicklungsoption (EEO) gem. LEP HR

Die Stadt Werder (Havel) kann sich hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der landesplanerischen Zielvorgaben entwickeln. Neben der Innenentwicklung und der uneingeschränkten Wohnentwicklung für die Kernstadt Werder (Havel) und Glindow sind die Wohnbauentwicklungen für die Ortsteile auf die festgelegten „zusätzlichen Entwicklungsoption“, die bis 2029 einen Zuwachs von 5,5 ha ermöglicht⁴, begrenzt.

Dabei sind die Neu-Darstellungen der Wohnflächen, welche noch nicht bebaut oder erschlossen sind, des rechtswirksamen FNP 2020 vom 19.12.2008 mit einzubeziehen (3,7 ha). Nach der Überprüfung ergeben sich für die Fortschreibung des FNP 2040 der Stadt Werder (Havel) weitere Handlungsmaßnahmen, damit eine sinnvolle Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden kann. Dabei hat die Stadt Werder (Havel) zu entscheiden, ob grundsätzlich die betroffenen Flächen des FNP von 2008 für die Fortschreibung beachtet, nur teilweise beachtet werden oder nicht mehr Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung sein sollen.

Bei einer Übernahme der Flächen im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 in die Fortschreibung des FNP 2040 der Stadt Werder (Havel) würden die Ziele der Raumordnung eingehalten, allerdings besteht nur noch ein Entwicklungspotenzial von 1,8 ha.

Die getroffene Handlungsmaßnahme (Ergebnis) kann aus dem Kapitel 6 dieser Begründung entnommen werden.

⁴ Zusätzliche Entwicklungsoption = (5.495 Einwohner im Jahr 2018/ 1.000) x 1,0 ha. Da der LEP HR 2019 in Kraft getreten ist, gelten die nächsten 10 Jahre bis zum Jahre 2029.



Der festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Eine Inanspruchnahme ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Neue Siedlungsflächen sind in den Ortsteilen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, Splittersiedlungen sind zu vermeiden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in der Stadt Werder (Havel) zulässig.

Von der Stadt Werder (Havel) nicht steuerbar sind die festgelegten raumbedeutsamen Planungen, die sind gem. LEP HR in den jeweiligen Regionalplänen festzulegen. Dies trifft insbesondere auf folgende Vorhaben zu:

- großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben,
- Gebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (ohne fossile Energieträger),
- Gebiete für die Windenergienutzung,
- Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält folgende Darstellungen (siehe folgende Abbildung):

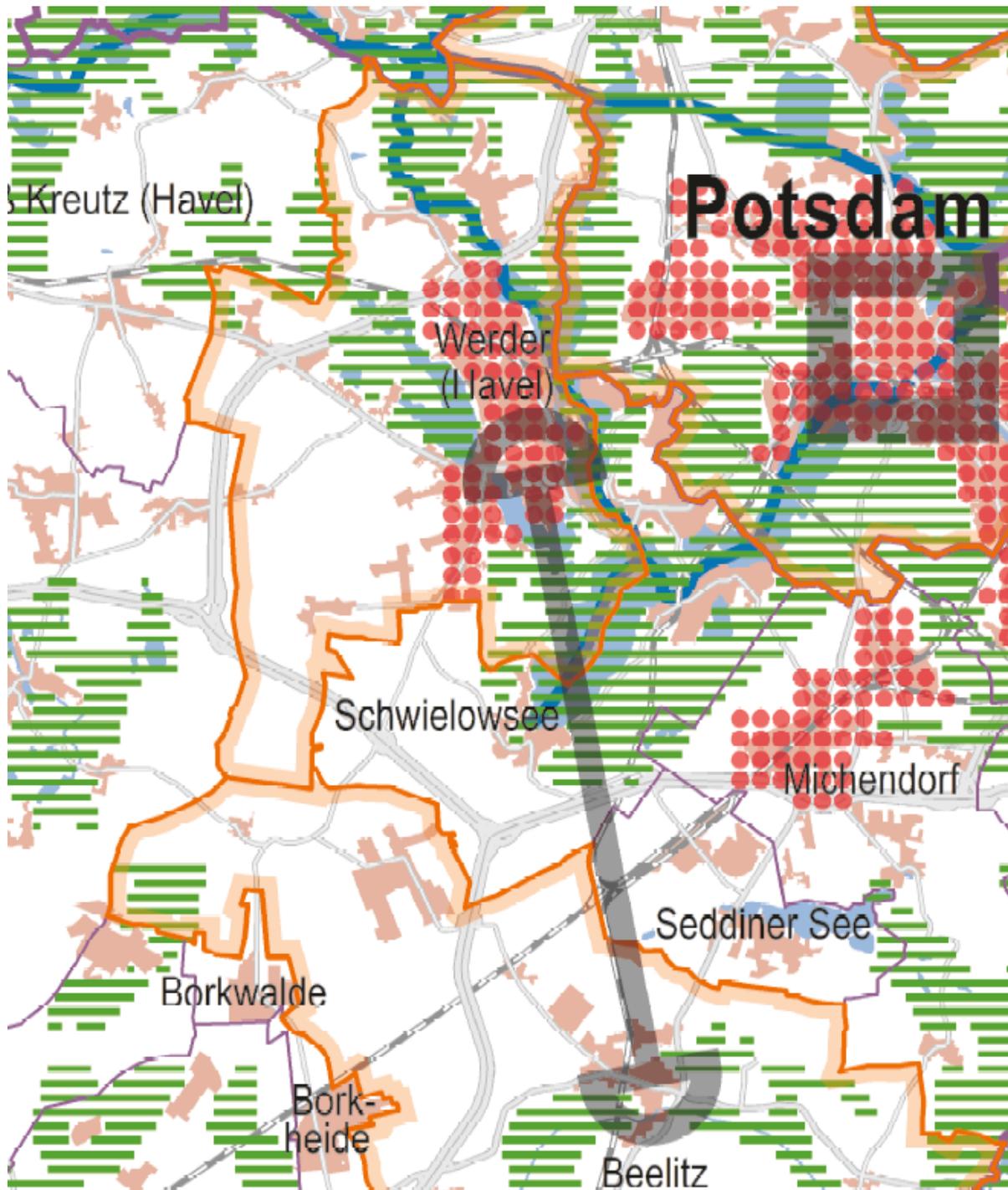


Abb. 4: Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR

(Freiraumverbund = grün-schraffiert, Gestaltungsraum Siedlung = Fläche rote Punkte, Mittelzentrum mit Funktionsteilung = Verbindung Halbkreise Werder (Havel)/Beelitz)

Der Freiraumverbund verläuft zum einen in einem breiten Band entlang der Havel und erstreckt sich über den Großen Plessower See in Richtung Kemptitz und zum anderen im Norden von den Töplitzer Wiesen in Richtung dem Siedlungsbereich Töplitz.



Der Gestaltungsraum Siedlung erstreckt sich über die Kernstadt Werder (Havel) und über den Ortsteil Glindow. Zusätzlich befindet sich auch ein Teil der Gemarkung Kemnitz (Kolonie Zern) innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Abgrenzungen des Freiraumverbundes und des Gestaltungsraumes Siedlung nicht Flächenscharf ist. Das bedeutet, dass der Maßstab des LEP HR sich nicht ohne weiteres auf den Maßstab des Flächennutzungsplanes übertragen lässt.

3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und sachliche Teilregionalpläne

Derzeit existiert kein rechtskräftiger Regionalplan in der Planungsregion Havelland-Fläming, in der das Stadtgebiet Werder (Havel) liegt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin 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.

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt, dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.



Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist seit dem 23.12.2020 rechtskräftig.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind außerhalb von Zentralen Orten festgelegt worden. Aufgrund, dass die Stadt Werder (Havel) i.V.m. der Stadt Beelitz gem. Z 3.6. Abs. 3 LEP HR Mittelzentrum mit Funktionsteilung ist, sind für die Ortsteile von Werder (Havel) keine Grundfunktionalen Schwerpunkte festgelegt.

Diese als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile erhalten erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Dies trifft aber für das Stadtgebiet Werder (Havel) nicht zu.

Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027

Die Regionalversammlung hatte am 15. Juni 2023 den Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 gebilligt und die Durchführung des öffentlichen Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens beschlossen. Der Öffentlichkeit und den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen war bis zum 10.10.2023 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen abzugeben. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Genehmigung durch die Landesplanungsbehörde (§ 2 Abs. 4 Satz 2 RegBkPIG) bedarf.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wird aus dem Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 entwickelt. Gem. Z 8.2 LEP HR sind Gebiete für die Windenergienutzung im Land Brandenburg in Regionalplänen festzulegen.

Mit dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 sollen auf Beschluss der Regionalversammlung vom 17.11.2022 Gebiete für die Windenergienutzung in der Weise festgelegt werden, dass festgestellt werden kann, dass der Plan mit dem für die Region Havelland-Fläming zum Stichtag 31.12.2027 maßgeblichen regionalen Teilflächenziel in Einklang steht. Im Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Brandenburgisches Flächenzielgesetz – BbgFzG vom 02. März 2023) wird dabei folgendes definiert:

„Zum Erreichen der Flächenbeitragswerte für das Land Brandenburg nach Anlage 1 Spalte 1 und Spalte 2 zu § 3 Abs. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 6 S. 4) geändert worden ist, sind in jeder der in § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bestimmten Regionen bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 % der Regionsfläche und bis zum 31.12.2032 mindestens 2,2 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung auszuweisen (regionale Teilflächenziele). Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind verpflichtet, mindestens die zum Erreichen der regionalen Teilflächenziele notwendigen Flächen spätestens bis zu den in Satz 1 genannten Stichtagen in ihren Regionalplänen wirksam festzulegen.“

Dies bedeutet, dass die Regionale Planungsstelle mit dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 mindestens 1,8 % der Fläche des Regionsgebiets für die Windenergienutzung festlegen muss. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 muss zum 31.12.2027 in Kraft getreten sein.

In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.

Im Entwurf des sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 werden aktuell Flächen in einem Umfang von 12.596 ha für die Windenergie an Land gem. § 4 Abs. 1 i.V.m.



§ 3 Abs. 1 Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (WindBG) ausgewiesen und als Windenergiegebiet gem. § 2 Nr. 1a WindBG festgelegt.

Für die Gesamtstadt Werder (Havel) ist nach dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) Nr. 05 „Ferch“ mit 211 ha relevant. Davon sind ca. 24 ha innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) ausgewiesen.

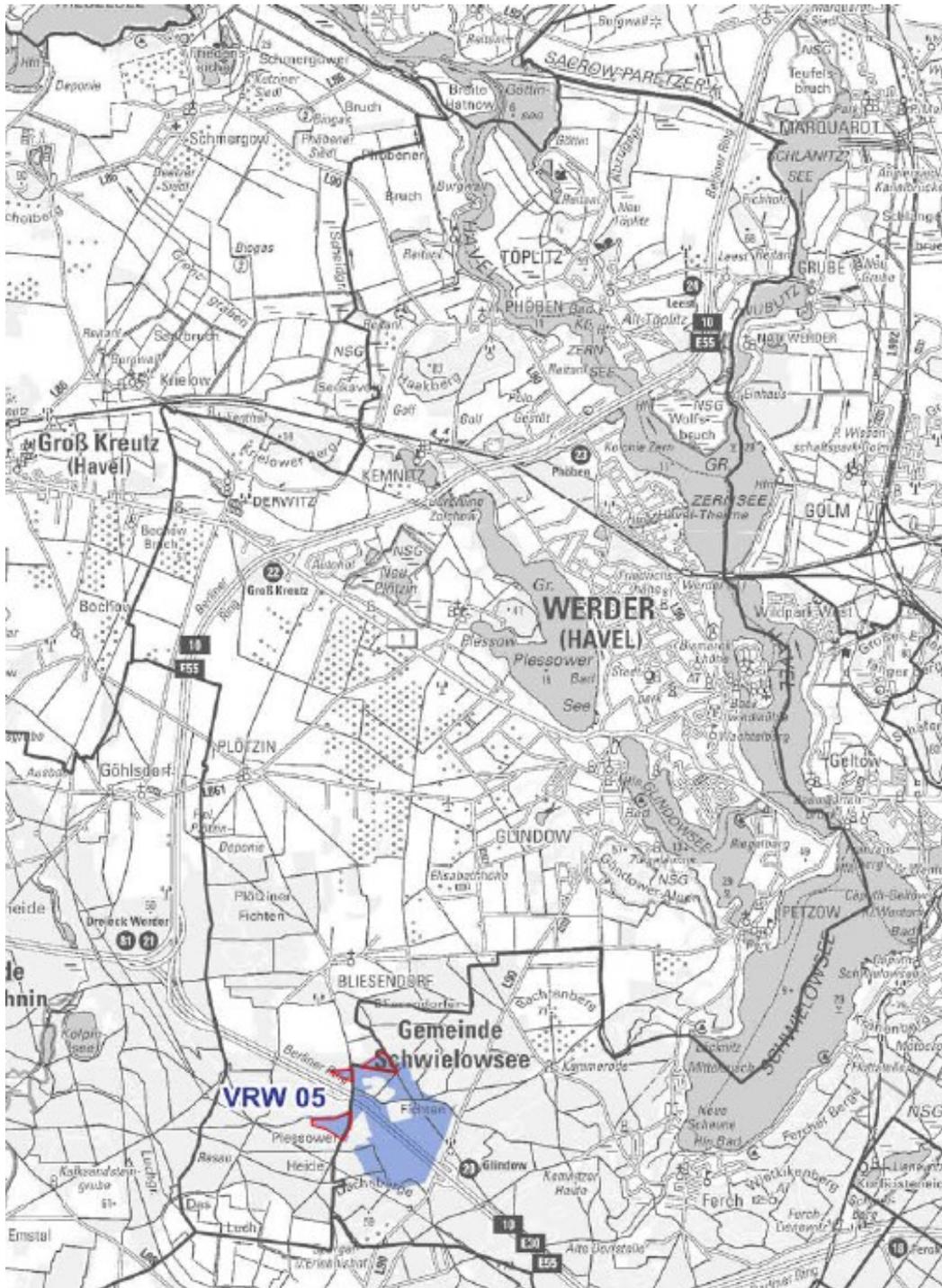


Abb. 5: Ausschnitt Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming (rotmarkiert) betroffene VRW 05 innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel))



Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Innerhalb der Vorranggebiete für Windenergienutzung können die Gemeinden in Flächennutzungsplänen oder Bebauungspläne keine Festlegungen treffen, die mit der Windenergienutzung unvereinbar sind.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach aktuellem Stand ist demnach das Vorranggebiet Nr. 05 „Ferch“ bzw. die Teilflächen, welche in das Stadtgebiet Werder (Havel) hineinragen, in den Darstellungen der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Auch für den Entwurfsstand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Wie bereits o.g. endete am 09. Juni 2022 die Beteiligungsfrist zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming. Nach den ersten Erkenntnissen der eingegangenen Stellungnahmen und dem aktuellem Stand der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Mit dem Beginn eines zweiten öffentlichen Beteiligungs- und Auslegungsverfahrens kann im Jahr 2024 gerechnet werden.

Nichts desto trotz sind nach aktuellem Stand folgende raumordnerische Belange (Grundsätze und Ziele) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung insbesondere für die Stadt Werder (Havel) zu berücksichtigen:

Siedlungsentwicklung:

Grundsatz: G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung: In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Freiraum:

Vorbeugender Hochwasserschutz

Grundsätze: G 2.1.1 Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz: (Abs. 1) In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz kommen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Abwehr spezifischer Hochwassergefährdungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

(Abs. 2) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen, für die durch das bestehende Hochwasserrisiko eine potentielle Gefährdung besteht, sollen Standortalternativen außerhalb der Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz gefunden werden.

(Abs. 3) Von der Errichtung von Einrichtungen für hilfsbedürftige Menschen und der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) sowie von anderen kritischen Infrastrukturen soll in den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz abgesehen werden.



(Abs. 4) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll eine an die spezifische Hochwassergefahr angepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden.

(Abs. 5) Bestehende kritische Infrastrukturen sollen hinsichtlich ihrer Hochwassergefährdung geprüft und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen vor hochwasserbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden.

G 2.1.2 Vorbehaltsgebiete Potenzialflächen für die Gewässerretention: (Abs. 1) Die Vorbehaltsgebiete Potentialflächen für die Gewässerretention umfassen alle Flächen außerhalb von Ortslagen, die bei einem Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden und nicht bereits als Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG festgesetzt sind.

(Abs. 2) In den Gebieten nach Abs. 1 soll der Erhalt und die Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens gefördert werden. Dazu soll die Errichtung von zu- und abflusshemmenden Strukturen vermieden bzw. bei der Gestaltung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Oberflächennahe Rohstoffe

Grundsätze: G 2.3.2 Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung: (Abs. 1) Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe = VB 26 Plötzin-Ost, Rohstoffart: Sand.

(Abs. 2) In den Vorbehaltsgebieten für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe kommen dem Belang der regional bedeutsamen Rohstoffsicherung bei der Abwägung mit konkurrierenden Raumansprüchen, welche eine mögliche Rohstoffgewinnung dauerhaft erschweren oder hindern, ein besonderes Gewicht zu.

G 2.3.3 Verkehrserschließung der Gebiete Rohstoffgewinnung: Die Rohstoffgewinnung soll so erfolgen, dass die mit Straßentransporten verbundenen Belastungen durch Minimierung von Ortsdurchfahrten und Einsatz umweltschonender Transportmittel so gering wie möglich gehalten werden.

Landwirtschaftliche Bodennutzung

Ziele: Z. 2.4 Vorranggebiete für die Landwirtschaft: (Abs. 1) In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen.

(Abs. 2) Für bauleitplanerische Festlegungen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie sind Ausnahmen von Abs. 1 möglich, wenn das Vorhaben nach § 30 BauGB zulässig sein soll und eine der beiden nachfolgenden Bestimmungen erfüllt ist.

- a. Bei der Flächennutzung werden die landwirtschaftliche Bodennutzung und die Energiegewinnung mittels einer Solaranlage auf derselben Landfläche kombiniert (sogenannte Agri-Photovoltaik), so dass entsprechend DIN SPEC 91434:2021-05 die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unter einer Aufständering der Solarmodule in Höhe von mindestens 2,10 Meter oder zwischen bodennahen Modulreihen durchführbar ist und der landwirtschaftliche Flächenverlust durch die Solaranlage nicht mehr als



10 % für hoch aufgeständerte bzw. 15 % für bodennahe Solarmodule beträgt.

- b. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes für die Gewinnung von solarer Strahlungsenergie befindet sich innerhalb des Flächenkorridors von 200 Metern entlang zu Bundesautobahnen gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Schienenweg im Sinne des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Der Geltungsbereich darf den Flächenkorridor nach Satz 1 um max. 25 % überschreiten, sofern diese Flächen ausschließlich für Anlagen für die Gewinnung von solarer Strahlungsenergie vorgesehen sind.

(Abs. 3) Weitere Ausnahmen von Abs. 1 sind unter der Voraussetzung möglich, dass das raumbedeutsame Vorhaben, insbesondere für eine linienhafte Infrastruktur, nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb der Vorranggebiete für die Landwirtschaft durchgeführt werden kann, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht und die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung minimiert wird.

Planerische Beurteilung:

Siedlungsentwicklung

In der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (Entwurfsstand 05.10.2021) sind für das Stadtgebiet Werder (Havel) folgende Ortsteile als Vorbehaltsgebiet Siedlung festgelegt:

- Derwitz,
- Teilflächen von Glindow
- Kemnitz,
- Petzow,
- Plötzin und Plessow

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 gibt mit den Vorbehaltsgebieten Siedlung Empfehlungen für die Realisierung von Wohnsiedlungsflächen gem. LEP HR vor. Die Vorbehaltsgebiete Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Empfehlung der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung sowie zum Anschluss neuer Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Dabei werden aber die Bebaubarkeit und Siedlungsentwicklungen außerhalb der sogenannten Vorbehaltsgebiete Siedlung nicht ausgeschlossen.

Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

Bei den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz handelt es sich um Gebiete, die durch das Fachgesetz berücksichtigt werden müssen (§ 78 b WHG), aber anders als die festgesetzten Überschwemmungsgebiete keine strikte Beachtungspflicht hervorrufen. Für die Stadt Werder befinden sich nördlich von Neu Plötzin und Plessow ein größeres zusammenhängendes Gebiet, welches bei einem extrem Hochwasserereignis zusätzlich überschwemmt werden. Die Bedeutung dieser Flächen für die Gefahrenabwehr und Risikovorsorge ist daher gegeben und soll ein entsprechendes Gewicht bei zukünftigen Maßnahmen und Planungen erhalten.

Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung

Zwischen Plötzin, Glindow und Bliesendorf erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Nr. 26 Plötzin-Ost mit einer Fläche von 139,20 ha. In den Vorbehaltsgebieten Rohstoffgewinnung wird der Sicherung oberflächennaher Rohstoffe ein



besonderes Gewicht beigemessen. Dies schließt andere Nutzungen nicht grundsätzlich aus, jedoch stellen Vorbehaltsgebiete eine Nutzungspräferenz für die Rohstoffgewinnung mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Abwägung an konkurrierende Raumansprüche dar. Dies bedeutet, dass das Vorbehaltsgebiet lediglich als Orientierung eines regional bedeutsamen Bergbauvorhabens dient. Für das Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Nr. 26 Plötzin-Ost (VB 26) liegen keine aktuellen Rechtsverhältnisse, wie die Gewinnung mit zugelassenem Betriebsplan (Bergwerkseigentum gem. § 9 BbergG oder einem Nutzungsrecht (Bewilligung gem. § 8 BbergG) vor. Die Fläche VB 26 wird lediglich in der Karte der oberflächennahen Rohstoffe, M 1:50.000, dargestellt.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Die Festlegung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft dient der dauerhaften Sicherung ackerbaulich genutzte Flächen, die für die agrarische Produktion in der Region von besonderer Bedeutung sind, vor der Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen, vor allem im Freiraum (Aufforstung, Ersatz und Ausgleich nach BNatSchG oder BauGB, Abgrabung, großflächige Energiegewinnungsanlagen).

Vor dem Ziel die bedeutsamen Flächen für die Landwirtschaft zu sichern, sind aber auch auf diesen Flächen die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Ausnahmen möglich. Hier sind insbesondere sogenannte Agri-Photovoltaikanlagen (APV) zu nennen, welche die landwirtschaftliche Bodennutzung in geringem Maße beeinträchtigen.

Des Weiteren sind folgende Festlegungen für das Stadtgebiet Werder (Havel) in die Festlegungskarte nachrichtlich übernommen worden:

- Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6 Abs. 1 LEP HR),
- Mittelzentrum in Funktionsteilung, hier mit Beelitz (Z 3.6 Abs. 1 und 2 LEP HR),
- Freiraumverbund (Z 6.2 LEP HR),
- Gebiete, die bei Hochwasserereignissen mit einem Widerkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, HQ 100) überflutet werden.

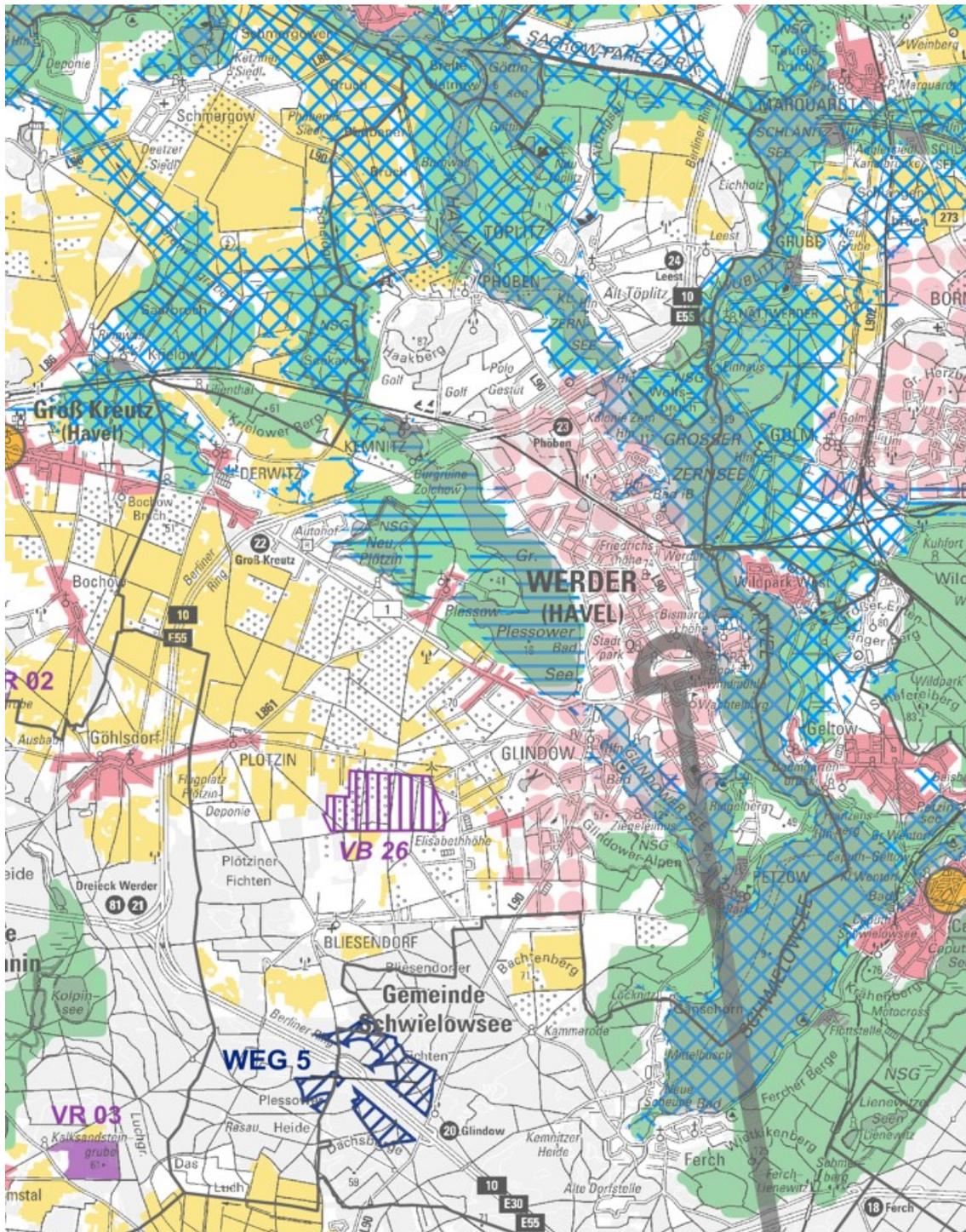


Abb. 6: Auszug Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes Havelland-Fläming 3.0 (Arbeitsstand: 18.11.2021)



3.2 Verbindliche Bauleitplanung und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

In der Stadt Werder (Havel) existieren folgende Bebauungspläne (BPL), Textbaugebiet (TBL), Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) und Satzungen:

| Lfd. Nr. | Name | Baugebietstyp* | Größe | Planungsstand |
|---------------------------------|---|----------------|---------|---------------|
| Kernstadt Werder (Havel) | | | | |
| 1 | BPL 003 91 „Strengfeld 1. Änderung“ | WA, MI, SO | 37 ha | rechtskräftig |
| 2 | BPL 003 91 2003 „Strengfeld Baumarkt“ | SO | 1,4 ha | rechtskräftig |
| 3 | BPL 003 91 2014 „Strengfeld Obstzüchterstraße | SO | 1,8 ha | rechtskräftig |
| 4 | BPL 004 92 1A „Gewerbegebiet Werder Kemnitz Phöben“ | GE | 8,3 ha | rechtskräftig |
| 5 | VEP 005 92 „Scheunhornweg“ | MI, SO, GE | 5,8 ha | rechtskräftig |
| 6 | BPL 009 92 „Wohn- und Gewerbeanlage Kemnitzer Straße“ | WA, SO | 0,7 ha | rechtskräftig |
| 7 | BPL 010 92 „Wachtelwinkel“ Änderung 1994 | WA, MI | 3,4 ha | rechtskräftig |
| 8 | BPL 017 92 2003 „An der Föse“ | WA | 2,9 ha | rechtskräftig |
| 9 | BPL 017 92 „Adolf-Damaschke-Straße Eisenbahnstraße“ | WA | 4,2 ha | rechtskräftig |
| 10 | VEP 020 92 „Am Schwalbenberg“ | WA | 7,3 ha | rechtskräftig |
| 11 | VEP 020 92 2000 A „Rondell am Schwalbenberg“ | WA | 1,2 ha | rechtskräftig |
| 12 | VEP 020 92 2017 „Rotkehlchenweg“ | WA | 0,4 ha | rechtskräftig |
| 13 | VEP 21 93 „Grüner Weg-Ecke Potsdamer Straße | WA | 0,2 ha | rechtskräftig |
| 14 | BPL 029 95 „Havelauen Werder“ | WA, MI, GE | 121 ha | rechtskräftig |
| 15 | BPL 029 95 A „Havelauen Werder“ | MI, SO | 19,8 ha | rechtskräftig |
| 16 | BPL 029 95 A „Havelauen Werder Blüten Therme Teil I“ | SO | 5,4 ha | rechtskräftig |
| 17 | BPL 029 95 A „Havelauen Werder Blüten Therme Teil II“ | WA, MI, SO | 12,6 ha | rechtskräftig |
| 18 | BPL 029 95 A „Havelauen Werder Blüten Therme Teil II A“ | MI | 0,7 ha | rechtskräftig |
| 19 | BPL 029 95 B „Havelauen Werder“ | MK | 3,7 ha | rechtskräftig |
| 20 | BPL 029 95 B „Havelauen Werder“ – 1. Änderung | MI | 1,2 ha | rechtskräftig |
| 21 | BPL 029 95 C „Havelauen Werder – Musterhausausstellung A 2. Änderung: Nutzung bis 31.12.2030“ | SO | 2,2 ha | rechtskräftig |
| 22 | BPL 029 95 C „Havelauen Werder – Musterhausausstellung B 2.Änderung: Nutzung ab 01.01.2031“ | WA | 2,2 ha | rechtskräftig |
| 23 | BPL 029 95 D „Havelauen Werder Flächentausch Gemeinbedarf“ | - | 0,4 ha | rechtskräftig |
| 24 | BPL 029 95 E „Havelauen Werder“ | MI | 1,3 ha | rechtskräftig |
| 25 | BPL 029 95 F „Havelauen Werder“ | WA, MI | 1,5 ha | rechtskräftig |
| 26 | BPL 038 99 „Wohnanlage am Mühlenberg | WA | 1,1 ha | rechtskräftig |
| 27 | BPL 039 99 „Hoher Weg“ | WA | 3,3 ha | rechtskräftig |
| 28 | BPL 039 99 „Hoher Weg – 1. Änderung“ | MI | 1,1 ha | rechtskräftig |
| 29 | BPL 041 01 „Wohnen an der Kemnitzer Straße“ | WA | 0,3 ha | rechtskräftig |
| 30 | BPL 050 06 „An der B1“ | MI | 6,9 ha | rechtskräftig |
| 31 | BPL 051 06 „Am Plötzhorn“ | WA | 2,6 ha | rechtskräftig |
| 32 | BPL 065 12 „Wohnen an der Eisenbahnstraße“ | WA | 2,2 ha | rechtskräftig |
| 33 | BPL 073 19 „Radhaus“ | SO | 0,4 ha | rechtskräftig |
| 34 | Erhaltungssatzung Werder (Havel) | - | 91,4 ha | rechtskräftig |
| OT Bliesendorf | | | | |
| 35 | Erhaltungssatzung Bliesendorf | - | 12,9 ha | rechtskräftig |
| 36 | Innenbereichssatzung Bliesendorf | - | 18,3 ha | rechtskräftig |



| Lfd. Nr. | Name | Baugebietstyp* | Größe | Planungsstand |
|-------------------|--|----------------|---------|---------------|
| | | | ha | |
| OT Derwitz | | | | |
| 37 | BPL „Maulbergweg“ 1. Änderung | MI,GE | 5,3 ha | rechtskräftig |
| 38 | BPL 2 „Nordhang | WA | 1,6 ha | rechtskräftig |
| 39 | BPL 44 04 „Gewerbepark Derwitz“ | GE | 7,4 ha | rechtskräftig |
| 40 | Innenbereichssatzung Derwitz | - | 17,9 ha | rechtskräftig |
| 41 | Ergänzungssatzung Derwitz | | 0,7 ha | rechtskräftig |
| OT Glindow | | | | |
| 42 | BPL 2 93 „Werderfrucht“ | GE | 7,7 ha | rechtskräftig |
| 43 | BPL 2 93 „Ziemensstraße“ | WA | 1,5 ha | rechtskräftig |
| 44 | BPL 4 93 „Gartenstraße Ecke Albertstraße | GE | 2,2 ha | rechtskräftig |
| 45 | BPL 5 93 15 „Dr.-Külz-Straße“ 2. Änderung | MI | 2,1 ha | rechtskräftig |
| 46 | BPL 6 93 „Friedrichstraße-Mühlensteig“ | WA, MI | 4,4 ha | rechtskräftig |
| 47 | BPL 6 93 „Friedrichstraße-Mühlensteig“ 1. Änderung | WA | 0,9 ha | rechtskräftig |
| 48 | BPL 6 93 „Friedrichstraße-Mühlensteig“ 2. Änderung | WA | 0,4 ha | rechtskräftig |
| 49 | BPL 9 94 „An der Kreuzstraße“ | WA | 1,1 ha | rechtskräftig |
| 50 | BPL 15 99 „Langer Grund“ | WA | 4,8 ha | rechtskräftig |
| 51 | BPL 15 99 „Langer Grund“ 1. Änderung | WA | 0,65 ha | rechtskräftig |
| 52 | BPL 16 01 „Ortszentrum Glindow Teil A“ | WA, MI, SO | 8,0 ha | rechtskräftig |
| 53 | BPL 16 01 „Ortszentrum Glindow Teil A“ 1. Änderung | MI | 1,1 ha | rechtskräftig |
| 54 | BPL 16 01 „Ortszentrum Glindow Teil A“ 2. Änderung | WA | 2,9 ha | rechtskräftig |
| 55 | BPL 16 01 „Ortszentrum Glindow Teil B“ | MI | 5,4 ha | rechtskräftig |
| 56 | TPL 1 93 „Elisabethhöhe | WA | 17,7 ha | rechtskräftig |
| 57 | VEP 3 93 „An der Plötziner Straße“ | WA | 5,2 ha | rechtskräftig |
| 58 | BPL 067 13 „Schultzes Siedlerhof“ | SO | 2,6 ha | rechtskräftig |
| 59 | BPL 070/17 „Bildungscampus Glindow“ | SO | 5,6 ha | rechtskräftig |
| 60 | Innenbereichssatzung Glindow | - | 90,2 ha | rechtskräftig |
| 61 | Erhaltungssatzung Glindow-Kietz | - | 10,2 ha | rechtskräftig |
| 62 | VEP 071/18 „Bootslagerplatz Dr.-Külz-Straße“ | SO | 1,0 ha | rechtskräftig |
| OT Kernitz | | | | |
| 63 | Erhaltungssatzung Kernitz | - | 2,3 ha | rechtskräftig |
| OT Petzow | | | | |
| 64 | BPL 063 11 „Frucht-Erlebnis-Garten“ | SO | 3,1 ha | rechtskräftig |
| 65 | BPL 011 92 „Holländer Mühle“ | MI, SO | 1,0 ha | rechtskräftig |
| 66 | BPL 060/10 „Inselparadies“ | SO | 10,1 ha | rechtskräftig |
| 67 | BPL 064 12 „Schlossgarten Petzow | - | 3,1 ha | rechtskräftig |
| 68 | VEP 040 01 04 „Hotel und Ferienanlage am Schwielowsee“ 1. Änderung | SO | 8,0 ha | rechtskräftig |
| 69 | VEP 040 01 04 „Hotel und Ferienanlage am Schwielowsee“ 2. Änderung | SO | 1,5 ha | rechtskräftig |
| 70 | Innenbereichssatzung Petzow | - | 14,4 ha | rechtskräftig |
| 71 | Erhaltungssatzung Petzow | - | 42,6 ha | rechtskräftig |
| OT Phöben | | | | |
| 72 | BPL 1 92 „An der Seestraße“ | WA | 3,4 ha | rechtskräftig |
| 73 | BPL 5 95 „Poloclub Gestüt Phöben“ | SO | 47,9 ha | rechtskräftig |
| 74 | BPL 46 04 „An der Kirche Phöben“ | WA | 0,5 ha | rechtskräftig |
| 75 | BPL 55 08 13 „Erholungsgärten Phöbener Havelweg“ 1. Änderung | - | 1,6 ha | rechtskräftig |



| Lfd. Nr. | Name | Baugebietstyp* | Größe | Planungsstand |
|-------------------|--|----------------|------------|---------------|
| 76 | BPL 59 09 „Lindenpark Phöben“ | WA | 1,1 | rechtskräftig |
| 77 | Innenbereichssatzung Phöben | - | 20,3 ha | rechtskräftig |
| 78 | Erhaltungssatzung Phöben | - | 10,0 ha | rechtskräftig |
| OT Plötzin | | | | |
| 79 | BPL 1 93 „Magnapark Berlin-Brandenburg“ | GE | 71,0 ha | rechtskräftig |
| 80 | BPL 7 99 „Alte Dorfstraße 8“ | MI, GE | 2,0 ha | rechtskräftig |
| 81 | BPL 45 04 „Recycling und Lagerplatz Plötzin“ | SO | 2,6 ha | rechtskräftig |
| 82 | BPL 53 07 „Haake-Haake Plötzin“ | MI, GE | 7,7 ha | rechtskräftig |
| 83 | BPL 072 18 „Werderaner Tannenhof“ | SO | 40,0 ha | rechtskräftig |
| 84 | Innenbereichssatzung Plötzin | - | 11,5 ha | rechtskräftig |
| 85 | Innenbereichssatzung Neu-Plötzin | - | 7,0 ha | rechtskräftig |
| 86 | Innenbereichssatzung Plessow | - | 12,5 ha | rechtskräftig |

| OT Töplitz | | | | |
|-------------------|------------------------------|--------|------------|---------------|
| 87 | BPL 2 95 „Dorfstraße 65a 66“ | MI | 0,55 ha | rechtskräftig |
| 88 | BPL 11 95 „Hafen Töplitz“ | WA, SO | 6,7 ha | rechtskräftig |
| 89 | BPL 15 96 „Leester Straße“ | WA | 4,1 ha | rechtskräftig |
| 90 | BPL 18 98 „Feldstraße“ | WA | 0,7 ha | rechtskräftig |
| 91 | BPL 068 13 „Alter Weinberg“ | SO | 1,2 ha | rechtskräftig |
| 92 | VEP 14 96 „Waldstraße“ | WA | 0,6 ha | rechtskräftig |
| 93 | Erhaltungssatzung Götting | - | 2,3 ha | rechtskräftig |

* Baugebietstyp: WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet, GE = Gewerbegebiet, SO = Sondergebiet

Die rechtskräftigen und durch Bestand geprägten Baugebiete werden im Flächennutzungsplan als entsprechende Baufläche dargestellt.

Neben den rechtskräftigen Bebauungsplänen befinden sich folgende Bebauungspläne der Stadt Werder (Havel) in Aufstellung.

| Lfd. Nr. | Name | Baugebietstyp* | Größe | Planungsstand |
|---------------------------------|---|----------------|-------|-----------------------------|
| Kernstadt Werder (Havel) | | | | |
| 94 | BPL 076/21 „Bahnhofsumfeld“ | WA, MI, GE, SO | - | In Aufstellung (Vorentwurf) |
| 95 | BPL 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg“ | SO | - | In Aufstellung (2. Entwurf) |
| OT Glindow | | | | |
| 96 | BP 077/23 "Fontanestraße" | | | In Aufstellung |
| OT Kernitz | | | | |
| 97 | BPL 061/10 „Gewerbe- und Industriegebiet Werder-Kernitz“ | GE, GI | - | In Aufstellung |

* Baugebietstyp: WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet, GE = Gewerbegebiet, GI = Industriegebiet, SO = Sondergebiet

Im Verfahren befindliche oder ruhende Verfahren, die nicht durch Bestand geprägt sind, bzw. sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2008) entwickeln lassen, werden als Erweiterungsflächen gekennzeichnet. Neben den benannten Satzungen gibt es folgende weitere städtebaulich relevante Satzung im Stadtgebiet Werder (Havel):

- Vorkaufsrechtssatzung Bahnhofsumfeld



3.3 Informelle Planungen der Stadt Werder (Havel)

Die Stadt Werder (Havel) hat in den letzten Jahren bereits wichtige kommunale Planungen und Konzepte erarbeitet. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) sind demnach folgende kommunale Planungen und Konzepte zu beachten:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept,
- Einzelhandelskonzept,
- Verkehrsentwicklungsplan,
- Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld
- Integrierte Kita- und Schulbedarfsplanung.

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Am 10. Dezember 2020 wurde das INSEK in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) beschlossen. Das INSEK ist die Grundlage für die Stadt- und Ortsentwicklung in den nächsten Jahren. Aufbauend auf einer SWOT-Analyse⁵ wurden im INSEK Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele formuliert. Konkretisiert wurden diese wiederum durch räumliche Zielstellungen, welche auch in der Fortschreibung des FNP wie folgt zu beachten sind:

- Stärkung und Verdichtung der Mitte als Versorgungsschwerpunkt,
- Erhalt und Weiterentwicklung wohnortnaher Versorgungszentren,
- Qualifizierung der Kernstadteingänge,
- Bewahrung und behutsame Entwicklung der touristischen Orte und Umfelder,
- Erhalt und Schutz der Natur- und Kulturlandschaften,
- Qualifizierung von Grünräumen für Freizeit- und Erholungsfunktionen,
- Wegeverbindungen zum Wasser,
- Betonung von Hochpunkten und Sichtbezügen,
- Ausbau intra- und interkommunaler Vernetzungen.

Die Stärkung und Verdichtung der Mitte als Versorgungsschwerpunkt soll demnach vorrangig auf der Insel und in der Vorstadt erfolgen. Die Erhaltung und Weiterentwicklung wohnortnaher Versorgungszentren betrifft die bestehenden Einkaufslagen in den Havelauen, im Strengfeld (Werderpark), im Ortskern Glindow und in Töplitz. Die Qualifizierung der Kernstadteingänge soll insbesondere das Bahnhofsumfeld sowie die Eingangssituation im Süden der Kernstadt an der B1 erfolgen und darstellen. Diese beiden Bereiche wirken für die Kernstadt im Sinne der städtischen Strukturen als Eingang in die Stadt. Das Stadtgebiet bietet eine bauliche und naturräumliche Vielfalt, in dem die Ortsteile bewahrt werden sollen. Touristisch betrachtet wird daher vom INSEK empfohlen, diese Orte zu bewahren, zu vernetzen und zu entwickeln. Dabei werden insbesondere die Orte genannt, welche mit der Havel verbunden sind. Auch der Erhalt und der Schutz der Natur- und Kulturlandschaften (Flora und Fauna) spielt eine wesentliche Rolle. Für den Frei- und Kulturraum sind demnach die Phöbener Heide (Wachtelberg), der Stadtwald Werder, die Glindower Alpen und der Schlossgarten des Petzower Schlosses mit dessen Haussee zu nennen.

Punktuell sollen auch Grünräume für die Freizeit- und Erholungsfunktionen gestärkt werden. Dabei werden im INSEK zum Beispiel Orte vorgeschlagen, die innerhalb eines Naturschutzgebietes (NSG) liegen, wie im Wolfsbruch, am Kleiner Plessower See oder Krielower See. Aber auch Waldstrukturen werden für die Freizeit- und Erholungsfunktion

5 SWOT: S = Strength (Stärken), W = Weaknesses (Schwächen), O = Opportunities (Chancen), T = Threats (Risiken)



genannt, so z.B. südlich von Petzow an der Bullenwiese oder die Waldstrukturen zwischen Plötzin und Bliesendorf. Auch die vorhandenen Blickbeziehungen sind durch die topografischen Gegebenheiten im städtebaulichen Kontext zu erhalten und nicht durch Bauvorhaben zu beeinträchtigen (Phöbener und Werderaner Wachtelberg, Glindower Alpen, Schornstein am Bahnhof, Friedrichshöhe und Bismarckhöhe).

Neben den e.g. räumlichen Zielstellungen hat das INSEK noch zentrale Vorhaben und Maßnahmen empfohlen. Dabei sind für die Maßstabebene zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 folgende Maßnahmen relevant:

- ZV 1.3 Einzelhandels- Zentrenkonzept zur funktionalen Stärkung der Versorgungsstandorte,
- ZV 2 Bahnhofsumfeld,
- ZV 3.1 Ortsteilkonzept zur zukünftigen Entwicklung von Glindow,
- ZV 3.3 Errichtung des Bildungscampus Glindow,
- ZV 3.4 Neubau einer Sport- und Veranstaltungshalle i.V.m. dem Bildungscampus,
- ZV 3.6 Touristische Entwicklung „Glindower Alpen“ inkl. Ziegelei Umfeld,
- ZV 5.7 Freiraumgestaltungskonzepte für die Ortsteile von Plessow und Bliesendorf,
- ZV 5.8 Erneuerung und Erweiterung der Spielplatzflächen in den Ortsteilen,
- ZV 5.11 Neubau einer Kindertagesstätte in der Adolf-Damaschke-Straße,
- ZV 5.13 Neu- und Erweiterungsbau Ernst-Haeckel-Gymnasium,
- ZV 6.1 Gestaltung öffentlicher Grünflächen in der Kernstadt,
- ZV 7.4 Landschaftsschutz und Stadtgrün,
- ZV 7.5 Ökologische Landwirtschaft,
- ZV 8.6 Verbindung Phöben – Töplitz prüfen.

3.3.2 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Werder (Havel) wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand 27. Januar 2023) erstellt, welche im Juni 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung und soll zukünftige Standortentscheidungen im Stadtgebiet gewährleisten.

Insgesamt empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln:

Zentrale Versorgungsbereiche

- A – Zentrum „Innenstadt/Insel“
- B – Zentrum Am Strengfeld „Nebenzentrum Fachmarktausrichtung“
- B – Zentrum Havelauen „Nebenzentrum Fachmarktausrichtung und Tourismus“
- C – Zentrum „Nahversorgungszentrum Ortskern Glindow“

Nahversorgungslagen

- Berliner Straße 88 (LIDL)
- Berliner Straße 111 (Netto)
- Phöbener Straße 103 (Netto)
- Dorfplatz Töplitz
- Potenzielle Nahversorgungslage Glindow (EDEKA), Alpenstraße/Klaistower Straße
- Potenzielle Nahversorgungslage Werder, Kemnitzer Straße/Kemnitzer Chaussee



Standorte mit ergänzenden Versorgungsfunktionen

- Möbelmarkt Berliner Straße 105
- Werderaner Tannenhof Plötzin

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der Zielstellung, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen zu erhalten, bedarf es in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) Darstellungsanpassungen. Dies ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand und für mögliche Erweiterungen des Einzelhandels Rechnung zu tragen.

Wesentlich ist dabei die bestehende und zukünftig-geplante Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe. Bei einer Verkaufsflächengröße von mehr als 800 m² fallen die Einzelhandelsbetriebe gem. Rechtsprechung in die Großflächigkeit und sind in der Bauleitplanung als Sonderbaufläche auszuweisen.

Danach sind **folgende Flächen** für den Einzelhandel in der Fortschreibung des FNP, soweit notwendig, **als Sonderbaufläche auszuweisen**:

- LIDL, Berliner Straße,
- Zukünftiger EDEKA Potenzielle Nahversorgungslage Glindow, Alpenstraße/Klaistower Straße,
- Potenzielle Nahversorgungslage Werder, Kemnitzer Straße/Kemnitzer Chaussee,
- Möbelmarkt, Berliner Straße.

Für das zentrale Versorgungsbereich B – Zentrum Havelauen (Norma & REWE, Zum Großen Zernsee) ist eine Anpassung in eine Sonderbaufläche nicht notwendig, da für diesen Bereich ein Kerngebiet (MK) durch den BPL 029 95 B „Havelauen Werder“ festgesetzt ist. In Kerngebieten ist der großflächige Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Zudem sind MK aus gemischten Bauflächen entwickelbar.

Des Weiteren hat sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auseinandergesetzt. Unter Beachtung der Standortbedingungen wurde für das gesamte Stadtgebiet Werder (Havel) eine Sortimentszuordnung bestimmt, hier die „Werderaner Liste“, welche bei der Umsetzung von neuen Einzelhandelsbetrieben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu beachten sind.

Für den Flächennutzungsplan spielt die „Werderaner Liste“ eher eine untergeordnete Rolle, da dieser die vorgesehene Nutzung nur in den Grundzügen darstellt und als Zweckbestimmung lediglich den großflächigen Einzelhandel definiert.

3.3.3 Verkehrsentwicklungsplan

Die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Werder (Havel) aus dem Jahr 2015 wurde 2021 fortgeschrieben. Die damalige Verkehrsentwicklungsplanung hatte folgende Maßnahmenkonzepte vorgesehen:

- Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Hauptverkehrsstraßen in der Kernstadt,
- Straßenausbau: Margaretenstraße, Am Plessower See, Elsebruchweg,
- Schaffung sicherer Radverkehrsanlagen (Schutzstreifen) entlang wichtiger Routen,
- Schaffung sicherer Querungshilfen für den Fußgängerverkehr,



- Wegweisung für Alternativrouten zur Entlastung der Innenstadt (insb. Baublütenfest),
- Taktverdichtung CityBus-Linien auf einen 30 min Takt,
- Erstellung einer Netzkonzeption des Radverkehrs.

Zudem wurde empfohlen, ein Parkraumkonzept zu erarbeiten.

Mit der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (2021) wurden die Handlungsmaßnahmen konkretisiert und fortgeschrieben. Die verkehrlichen Datengrundlagen wurden erneuert und aktualisiert. Dabei wurden Verkehrsstromzählungen an 21 Knotenpunkten und 9 Querschnitten, einer Haushaltsbefragung zum Mobilitätsverhalten und eine Ermittlung der Verkehrsqualität an relevanten Knotenpunkten durchgeführt. Zusätzlich wurde die Verkehrsprognose sowie das Verkehrsmodell erneuert.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 ergeben sich jedoch keine relevanten Beachtungspunkte, da diese aufgrund der planungsrechtlichen Zielstellung eines Flächennutzungsplanes und dessen Festsetzungskataloges gem. § 5 BauGB nicht darstellbar sind.

Eine Ausnahme bildet jedoch die Maßnahmenkonzeption der Verkehrsentwicklungsplanung am Bahnhofsumfeld. Hierzu werden in Verbindung mit der Rahmenplanung (vgl. nachfolgendes Kapitel) und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (BPL 076/21 „Bahnhofsumfeld“) die Zielvorstellungen planerisch umgesetzt, welche auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt werden kann.

3.3.4 Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld

Am 16.06.2022 wurde die städtebauliche Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld der Stadt Werder (Havel) durch die Stadtverordneten beschlossen.

Die städtebauliche Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld bildet ein städtebaulich-verkehrliches Gestaltungskonzept mit Aussagen zur städtebaulichen Gestaltung, zur Neuordnung der städtebaulichen Nutzungen und der verkehrlichen Funktionen sowie zur Dimensionierung und Funktionalität der Grünflächen ab.

Im Ergebnis der städtebaulichen Rahmenplanung wurde eine Vorzugsvariante erarbeitet. Dabei wurden detailliert folgende Nutzungstypen vorgesehen:



| | | | | | |
|---|--------------|---|--------------|---|----------------------|
|  | WOHNEN |  | GEWERBE |  | BAHN |
|  | MISCHNUTZUNG |  | EINZELHANDEL |  | ENERGIE / VERSORGUNG |
|  | GEMEINBEDARF |  | VERKEHR | | |

Abb. 7: Ausschnitt Teilplan bauliche Nutzung, o.M.⁶

Mit Hilfe des Bebauungsplanverfahrens 076/21 „Bahnhofsumfeld“ soll der städtebauliche Rahmenplan die entsprechende planungsrechtliche (verbindlich) Voraussetzung sichern. Hierzu erfolgte am 23.09.2021 der entsprechende Aufstellungsbeschluss. Nach aktuellem Stand des Bebauungsplanverfahrens bedarf es dahingehend auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes, damit dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.3.5 Integrierte Kita- und Schulbedarfsplanung

Im Jahr 2018 und 2019 wurde für die Stadt Werder (Havel) eine integrierte Kita- und Schulbedarfsplanung erstellt. Dabei erfolgte zu nächst eine Basisanalyse, um dann Standortuntersuchungen und Entwicklungsperspektiven für den Grundschulbereich zu ermitteln. Zielstellung dabei war es, für den Grundschulbereich die Entwicklungsperspektiven zu untersuchen und zu entwickeln. Das kommunale Angebot soll dahingehend bedarfsgerecht erweitert werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen für die kommunalen Schulstandorte, hier die Karl-Hagemeyer-Grundschule, Grundschule Glindow, Inselschule Töplitz sowie die Carl-von-

6 Agentur BahnStadt GbR (2022): Bahnhofsumfeld Werder (Havel) Städtebaulicher Rahmenplan. Teil A: Erläuterungsbericht. S. 55.



Ossietzky-Schule mit angegliederter Primärstufe wurden mögliche Neubau-Standorte oder Ergänzungsanlagen aufgezeigt. In den Entwicklungsperspektiven wurden mit Hilfe von Planskizzen die erforderlichen Baumassen verdeutlicht sowie den tatsächlichen Standort und die Ausrichtung der Baukörper konkretisiert dargestellt.

Dabei ist festzuhalten, dass alle genannten Standortvarianten bzw. –alternativen sich in der direkten Nähe der o.g. Grundschulen befinden. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) ergibt sich, hinsichtlich der kommunalen Grundschulangebote (Trägerschaft Stadt Werder), jedoch keine Anpassungsnotwendigkeit (Bestand Fläche für den Gemeinbedarf).

Im Jahr 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Kita- und Schulbedarfsplanung für die Stadt Werder (Havel). Auf der Grundlage der damaligen Bevölkerungszahlen und Verwendung aktueller Zahlen und Rechtsgrundlagen wurde die Kita- und Schulbedarfsplanung evaluiert. Dabei wurde auch die neue Grundschule am Hoffbauer Campus und der Ausbau der Karl-Hagemeister-Grundschule unter Berücksichtigung der Analyse der bisherigen und zukünftigen Bedarfsentwicklung und die Ableitung des zukünftigen Platz-/Raumbedarfs im Kita- und Schulbereich herangezogen.

Bei der Analyse wurde festgestellt, dass aktuell eine hohe Auslastung bzw. wenig Spielraum in den bestehenden Einrichtungen der Tagesbetreuungen bestehen. Zudem sind die Grundschülerzahlen stark gestiegen, was wiederum im Umkehrschluss bedeutet, dass auch der Platz-/Raumbedarf in allen Betreuungs- und Schulbereichen der Stadt Werder (Havel) steigt. In der Fortschreibung wurden verschiedene Bedarfsszenarien betrachtet, je nach Szenario wird die Zahl der Grundschüler mittelfristig steigen bzw. konstant bleiben (bis ca. 2026). Langfristig jedoch, werden die Grundschülerzahlen sinken.

Auch der Bedarf der Kitas wurde unter Berücksichtigung des Kita-Neubaus in der Damaschkestraße neu ermittelt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch den Neubau der Bedarf an Kitaplätzen langfristig gedeckt ist und ein weiterer Ausbau von Kapazitäten nicht erforderlich ist.

Insgesamt werden nach Einschätzung der Ergebnisse der Fortschreibung der Kita- und Schulbedarfsplanung die Bedarfe in allen Bereichen langfristig sinken.



4 INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NACH SACHTHEMEN

4.1 Leitbild

Mit dem Leitbild wird die für die Stadt Werder (Havel) vorgesehene Entwicklung allgemein und grob definiert.

In der Sitzung vom 29. Juni 2017 wurde von Seiten der Stadtverordnetenversammlung das Leitbild „Fit für die Zukunft“ beschlossen.

Dabei dient das Leitbild als Handlungsorientierung für die Politik und Verwaltung.

Die Stadt Werder (Havel) hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich in allen Bereichen entwickelt. Die verbundenen Kernziele, Chancen und Herausforderungen für Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung und Lokalpolitik sind im Leitbild wie folgt dargestellt:

- Die Lebensqualität und Attraktivität als weltoffene und tolerante Stadt zu erhöhen,
- Die vorhandenen wirtschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen schonend zu nutzen,
- Die Wahrung einer intakten Umwelt unter Schonung der natürlichen Ressourcen,
- Den überregionalen Bekanntheitsgrad der Stadt mit ihren Ortsteilen zu erhöhen,
- Die Herausforderungen des demografischen Wandels zu meistern,
- Die Infrastruktur- und Bauplanungen aktiv zum Wohle der heutigen und künftigen Bewohner in der Stadt und Ortsteilen anpassen,
- Die Traditionen und das Brauchtum zu wahren und zu fördern,
- Initiativen und ehrenamtliches Engagement zu unterstützen.

Dabei gilt es, die finanzielle Leistungskraft der Stadt nachhaltig zu berücksichtigen. Grundlage für den gewünschten Erfolg bilden hierbei aktives, engagiertes Handeln und konstruktive Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Um die Kernziele zu erreichen wurden im Leitbild wurden Themenziele für Stadt + Bürger, Wirtschaft + Finanzen, Infrastruktur + Bauen, Soziales + Bildung und Tourismus + Kultur + Umwelt definiert:

Stadt + Bürger, Eine Stadt für alle Bürger

- Das Leben in der Stadt ist geprägt durch respektvollen Umgang miteinander.
- Der Dialog zwischen Stadt, Politik und Bürgern für Transparenz und Bürgerbeteiligung wird kontinuierlich fortgesetzt.
- Im Zusammenleben gelten Rücksicht aufeinander und gegenseitige Toleranz.
- Unsere Bürgerinnen und Bürger sollen sich in ihrer Stadt wohl und sicher fühlen.
- Weitere Entwicklung zu einer kinderfreundlichen Stadt.
- Gäste und Besucher heißen wir willkommen.

Wirtschaft + Finanzen

Die Förderung bestehender und die Ansiedlung von kleinen bis mittleren Unternehmen sowie die Möglichkeit zur individuellen Entfaltung der Unternehmen steht auch künftig im Mittelpunkt. Hauptschwerpunkte bilden dabei:

- Verpflichtung zu einer nachhaltigen Finanz- und Energiepolitik, die die Belastungen künftiger Generationen berücksichtigt.
- Entwicklung und Ausbau von Gewerbeflächen und Einzelhandel.
- Sicherung der Vielfalt in Landwirtschaft, Obst- und Weinbau.



- Schaffung guter Rahmenbedingungen für die Ausbildung von qualifizierten Fachkräften.
- Konstruktives Miteinander von Unternehmen und Stadt durch intensiven Austausch und stärkere Vernetzung.
- Neuansiedlungen durch aktive Standortwerbung fördern.

Infrastruktur + Bauen

Die Ansprüche nach Mobilität gilt es zu vereinbaren mit der Erhaltung des städtebaulichen Charakters der Stadt und ihre Ortsteile unter Berücksichtigung übergeordneter Rahmenbedingungen, einer schonenden Nutzung der vorhandenen Strukturen und Naturräume. Ziele sind:

- Aktive und zukunftsorientierte Stadtentwicklungsplanung mit Entwicklungsplanung der Kernstadt und Ortszentren.
- Aktive Unterstützung bei der Ausweisung von Wohnbauflächen für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum in unsere Stadt.
- Optimierung der Verkehrsanbindungen.
- Beitrag zum Klimaschutz.
- Schaffung von Grundlagen zur Entlastung der Verkehrsströme insbesondere in der Innenstadt.
- Ausbau und Erhalt der Rad- und Wanderwege.
- Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Optimierung von Datenleitungen.

Soziales + Bildung

Werder (Havel) ist eine weltoffene Stadt mit vielfältigen Erziehungs- und Bildungsangeboten. Sie kann auf eine ausgeprägte Vereinslandschaft verweisen. Der Ausbau und die Erweiterung hochwertiger Erziehungs-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen sowie deren Vernetzung ist angesichts des Bevölkerungszuwachses und des demografischen Wandels eine Notwendigkeit.

- Erhalt, Vervollkommnung und Erweiterung des vorhandenen Bildungsangebotes.
- Entwicklung von Sozial- und Bildungszentren.
- Förderung frühkindlicher Entwicklung.
- Sicherstellung und Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung.
- Förderung der Vereinstätigkeit.
- Schaffung von gemeinsamen Kommunikationsflächen für Jung und Alt.
- Unterstützung individuellen Engagements zur Entfaltung und Bildung gemeinschaftlicher Interessen.
- Daseinsfürsorge für alle Altersgruppen und Menschen mit Behinderungen.

Tourismus + Kultur + Umwelt

Werder (Havel) ist staatlich anerkannter Erholungsort. Das ist eine Verpflichtung für die Zukunft. Es gilt die zentrale Lage der Stadt vor der Landeshauptstadt Potsdam und der Bundeshauptstadt Berlin zu nutzen und den überregionalen Bekanntheitsgrad zu erhöhen, ohne die Belange unserer Bürger aus den Augen zu verlieren.

- Ausbau der Attraktivität des Tourismus.
- Vernetzung der Ortsteile entlang der Havel mit der Inselstadt.
- Förderung von Kunst und Kultur.
- Erweiterung des Rad- und Wassertourismus.
- Wahrung der natürlichen Ressourcen.



4.2 Bevölkerung

4.2.1 Ausgangsbedingungen

Am 31. Dezember 2018 lebten in der Gesamtstadt Werder (Havel) 26.585 Einwohner (mit Hauptwohnsitz gemeldet).⁷ Bei einer Gemeindegröße von 11.703 ha⁸, ergibt sich damit Bevölkerungsdichte von ca. 227 EW/km². Dies liegt weit über der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte des im Bundesdurchschnitt ohnehin relativ dünn besiedelten Bundeslandes Brandenburg, die zum 31.12.2018 bei rund 85 EW/km² lag. Am 31. August 2023 lag die Bevölkerung der Gesamtstadt Werder (Havel) bei 27.060 Einwohnern⁹.

Im Zeitraum 2008-2023 ist die Bevölkerung von Werder (Havel) um 3.748 Einwohner gewachsen. Das Wachstum erfolgte nicht gleichmäßig. In den Jahren von 2008 bis 2010 schrumpfte die Einwohnerzahl noch leicht. 2011 stagnierte die Einwohnerzahl bis ab dem Jahr 2012 ein kontinuierlicher Wachstum zu verzeichnen war (siehe folgende Tabelle):

| Jahr | Bevölkerung der Stadt Werder (Havel) ¹⁰ | Prozentuale Entwicklung zum Vorjahr (gerundet) |
|------|--|--|
| 2008 | 23.312 ¹¹ | - |
| 2009 | 23.129 | -0,8% |
| 2010 | 23.004 | -0,5% |
| 2011 | 23.017 | 0,1% |
| 2012 | 23.297 | 1,2% |
| 2013 | 23.506 | 0,9% |
| 2014 | 23.838 | 1,4% |
| 2015 | 24.347 | 2,1% |
| 2016 | 24.856 | 2,1% |
| 2017 | 25.345 | 2,0% |
| 2018 | 25.695 | 1,4% |
| 2019 | 26.184 | 1,9% |
| 2020 | 26.412 | 0,9% |
| 2021 | 26.662 | 0,9% |
| 2022 | 26.767 | 0,4% |
| 2023 | 27.060 ¹² | 1,1% |

Tab 4.: Bevölkerungszahlen der Gesamtstadt Werder (Havel) und Entwicklung zum Vorjahr 2008-2023

Während Werder (Havel) im Zeitraum von 2008-2023 also um rund 16% (jährlich im Schnitt um 1%) wuchs, wuchs der Landkreis Potsdam-Mittelmark im ähnlichen Zeitraum (2010-2022) um rund 10%¹³, und das Bundesland Brandenburg nur um ca. 2%¹⁴. Das Wachstum im Landkreis fand insbesondere in den Gemeinden des Berliner Umlandes und dem Weiteren Metropolraum statt.¹⁵

⁷ Statistik der Stadt Werder (Havel), Melderegister.

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021) Statistischer Bericht AV3-j/20 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2020.

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023) Statistischer Bericht A I 7 – m 08/23, A II 3 – m 08/23, A III 3 – m 08/23. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg August 2023, 2. Korrigierte Ausgabe.

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2008 bis 2022): Statistische Berichte A I 4 – j / 08 bis A I 4 – j / 22. Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg von 2008 bis 2022. (Stichtag 01.01. des Jahres)

¹¹ Stadt Werder (Havel) (2008): Begründung zum Flächennutzungsplan – abschließende Beschlussfassung 15. Mai 2008, S.27.

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023) Statistischer Bericht A I 7 – m 08/23, A II 3 – m 08/23, A III 3 – m 08/23. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg August 2023, 2. Korrigierte Ausgabe.

¹³ Landesamt für Bauen und Verkehr (2024): Entwicklung der Wohnbevölkerung bis 2022. Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Gebietsstand 31.12.2022). Landkreis Potsdam-Mittelmark, S. 49.

¹⁴ A.a.O., S. 28.

¹⁵ A.a.O., S. 10-12.



Die Entwicklung in Werder (Havel) wurde im Durchschnitt durch einen negativen Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung und relativ hohen Wanderungsgewinnen gekennzeichnet.¹⁶ Einzig die Jahre 2017, 2019 und 2021 scheren aus, in diesen Zeiträumen gab es neben der im Schnitt negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch ein negatives Wanderungssaldo. Gerade die beiden eben genannten letzten Jahre könnten sich auf die Corona-Pandemie begründen. In den Jahren 2011 und 2013 waren die Salden vertauscht, in den Jahren gab es eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Im Zeitraum von 2008 bis 2018 sind die Ortsteile Bliesendorf, Derwitz, Glindow, Kemnitz, Petzow, Phöben Plötzin, Töplitz und Glindow im Großteil ebenfalls gewachsen. Insgesamt wuchs die Bevölkerung in den Ortsteilen um ca. 22,6 %. So lag die Bevölkerung im Jahr 2008 bei 7.766 und im Jahr 2018 bei 9.519 Einwohnern.

Bliesendorf, Petzow, Phöben, Töplitz sind die vier zuwachsstärksten Ortsteile (zwischen 7,2 % bis 19,7 %). Glindow hatte in diesem Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5,4 %. Der Ortsteil Derwitz stagnierte mit der Bevölkerung. In dem o.g. Zeitraum stieg die Bevölkerung dieses Ortsteils lediglich um vier Einwohner. In Kemnitz und Plötzin hat die Einwohnerzahl abgenommen (siehe nachfolgende Tabelle):

| Ortsteile | 31.12. 2008 ¹⁷ | 31.12.2018 ¹⁸ | Entwicklung (absolut) | Entwicklung (%) |
|---------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| Bliesendorf | 483 | 553 | 70 | 14,5 |
| Derwitz | 427 | 431 | 4 | 0,9 |
| Kemnitz | 362 | 352 | -10 | -2,8 |
| Petzow | 345 | 413 | 68 | 19,7 |
| Phöben | 712 | 763 | 51 | 7,2 |
| Plötzin | 985 | 956 | -29 | -2,9 |
| Töplitz | 1.871 | 2.027 | 156 | 8,3 |
| Glindow | 3.817 | 4.024 | 207 | 5,4 |
| gesamt | 7.766 | 9.519 | 1.753 | 22,6 |

Tab 5.: Bevölkerungszahlen Ortsteile 2008 und 2018

Auch bis zum Jahr 2023 wuchs die Bevölkerung der Ortsteile grundsätzlich an. Insgesamt wohnten im Jahr 2023 in Ortsteilen der Stadt Werder (Havel) 9.765 Einwohner¹⁹. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 2018 um ca. 2,6 %.

Lediglich der Ortsteil Töplitz verzeichnete im Jahr 2023 im Vergleich zu 2018 einen geringen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,6 %.

Die Altersstruktur der Stadt Werder (Havel) stellt sich von 2000 bis 2022 im Vergleich zum Landkreis Potsdam-Mittelmark und des Landes Brandenburg wie folgt dar:

| Altersgruppen | Werder (Havel) | | Landkreis Potsdam-Mittelmark | | Land Brandenburg | |
|------------------------|------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| | 2022 Anteil in % | 2022 zu 2000 Entw. In % | 2022 Anteil in % | 2022 zu 2000 Entw. In % | 2022 Anteil in % | 2022 zu 2000 Entw. In % |
| bis unter 18 | 17,2 | 10,1 | 17,5 | 5,5 | 16,3 | -9,7 |
| 18 bis unter 30 | 8,3 | -26,3 | 8,4 | -28,3 | 9,1 | -36,8 |
| 30 bis unter 50 | 25,4 | -10,4 | 24,3 | -20,3 | 24,4 | -26,9 |
| 50 bis unter 65 | 24,3 | 58,1 | 26,0 | 57,3 | 24,6 | 26,1 |
| 65 und älter | 24,7 | 114,9 | 23,9 | 82,4 | 25,5 | 62,3 |

Tab 6.: Altersstrukturvergleich der Stadt mit dem Kreis und des Landes 2000 und 2022²⁰

16 A.a.O., S. 108.

17 Stadt Werder (Havel) (2008): Begründung zum Flächennutzungsplan – abschließende Beschlussfassung 15. Mai 2008, S.27.

18 Statistik der Stadt Werder (Havel)

19 Statistik der Stadt Werder (Havel), laut VOIS-Meso



Aus der Tabelle ergibt sich, dass sich der Altersaufbau der Bevölkerung der Stadt Werder (Havel) zwischen 2000-2022 stark verändert hat. Deutlich wird, dass der Anteil der Erwachsenen zwischen 18 bis 50 abgenommen und der älteren Bevölkerung ab 50 zugenommen hat. Wobei der Anteil der ab 65-jährigen extrem stark zugenommen hat. Dort ist der Anteil um mehr als das Doppelte angestiegen. Im Vergleich mit den Werten des Landes Brandenburg zeigt sich, dass diese Entwicklungen auch im Landkreis und im Land zu verzeichnen sind, hier jedoch nicht so ausgeprägt wie in Werder (Havel). Dies bestätigt, die seit Jahren bekannte Tendenz zur „alternden Bevölkerung“ hin. Dies wird auch durch das Ansteigen des Durchschnittalters unterstrichen. Im Jahr 2000 lag der Altersdurchschnitt der Stadt Werder (Havel) noch bei 40,4 Jahren, so lag dieser im Jahr 2022 bei 46,7 Jahren.

Allerdings fällt für die Stadt Werder (Havel) auch auf, dass die Bevölkerungsgruppe der unter 18 Jährigen in den letzten 20 Jahren um ca. 10 % gestiegen ist. Dies ist ein positiver Trend im Vergleich zum Land Brandenburg, in dem der Anteil der unter 18-Jährigen gesunken sind und bei ca. -10% liegt.

4.2.2 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognosen sind wesentliche Grundlagen für die planerischen Entscheidungen der Stadt und somit für die Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie haben insbesondere Bedeutung in Bezug auf das Erfordernis für die zukünftige Bereitstellung von Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen sowie allgemein für die Prioritätensetzung bei der zukünftigen Weiterentwicklung.

Unter Zugrundelegung der aktuellen übergeordneten Rahmenbedingungen werden durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) und das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) im Zwei-Jahres-Turnus regional differenzierte Bevölkerungsprognosen erarbeitet. Die aktuelle Bevölkerungsprognose ist im Jahr 2021 erschienen. Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2021 umfasst den Zeitraum 2020 bis 2030.²¹

Der LBV hat eine Ausweitung der Vorausschätzung bis zum Jahr 2040, aufgrund von erhöhter Unsicherheit der kleinräumigen Vorausschätzung insbesondere der Thematik Flüchtlingsmigration nicht favorisiert.²²

Für die Stadt Werder wird im Zeitraum 2020-2030 ein Bevölkerungszugang in Höhe von 5,7 % vorausgeschätzt. In absoluten Zahlen bedeutet das einen Zugang um 1.510 Einwohner auf 27.922 Einwohner im Jahr 2030. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark weist im selben Zeitraum einen Zuwachs von 2,5 % seiner Bevölkerung auf. Für das gesamte Land Brandenburg wird ein Bevölkerungszugang von 0,7 % prognostiziert (mittlere Wanderungsvariante). Wobei der deutliche höhere Anteil im Berliner Umland, in dem sich Stadt Werder (Havel) befindet, sein wird.²³ Betrachtet man hingegen den weiteren Metropolitanraum und die Region Havelland-Fläming außerhalb des Berliner Umlandes, werden Bevölkerungsrückgänge bis 2030 erwartet.

Festzuhalten ist, dass vorausgeschätzt wird, dass die Bevölkerung der Stadt Werder (Havel) bis zum Jahr 2030 weiter steigen wird und zwar im Durchschnitt mehr als im Landkreis Potsdam-Mittelmark und im Land Brandenburg. Außerdem wird prognostiziert, dass das Berliner Umland im Gegensatz zum restlichen Brandenburg wachsen wird.

In Bezug auf die Altersstruktur der Bevölkerung geht die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung von folgenden Veränderungen für die Stadt Werder (Havel) aus:

20 Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Entwicklung der Wohnbevölkerung bis 2022. Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Gebietsstand 31.12.2022).

21 Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg.

22 A.a.O., S.6.

23 A.a.O., S. 10-11.



| Jahr | ²⁴ unter 15 Jahre | | ²⁵ 15 bis u 65 Jahre | | ²⁶ 65 Jahre und älter | |
|--------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | absolut | Zu-/Abnahme zum Vorjahr in % | absolut | Zu-/Abnahme zum Vorjahr % | absolut | Zu-/Abnahme zum Vorjahr in % |
| 2019 | 3.851 | - | 16.403 | - | 6.158 | - |
| 2020 | 3.907 | +1,5 | 16.426 | +0,1 | 6.384 | +3,7 |
| 2025 | 3.869 | -1,0 | 16.159 | -1,6 | 7.447 | +16,7 |
| 2030 | 3.605 | -6,8 | 15.793 | -2,3 | 8.524 | +14,5 |
| 2030 zu 2019 | -246 | -6,4 | -610 | -3,7 | 2.366 | +38,4 |

Tab 7.: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen der Stadt Werder (Havel)

Der Trend zur „alternden Gesellschaft“ findet sich sowohl in der Stadt Werder (Havel), als auch auf Ebene des Landkreises und des Landes wieder. So wird vorausgeschätzt, dass die Zahl der unter 15-Jährigen im Landkreis um 4,1% abnimmt und im Land Brandenburg um 1,4%. Die Zahl der 15 bis unter 65-Jährigen wird nach Vorausschätzung im Landkreis um 3,7% und im Land um 7,1% sinken. Die Zahl der Menschen, die 65 und älter sind, wird dagegen laut Vorausschätzung im Landkreis um 29,8% und im Land um 21,1% zunehmen. Daraus ergibt sich, dass das Land vorausschätzt, dass die Abnahme der Kinder und Jugendlichen in der Stadt Werder (Havel) höher ausfallen werden, als im Durchschnitt auf Landkreis- und Landesebene. Die Abnahme der 15 bis unter 65-Jährigen befindet sich für die Stadt Werder (Havel) auf den gleichen prognostizierten Werten wie auf der Landkreisebene, aber unter den Werten die für das Land Brandenburg ermittelt wurden.

Die Zunahme der Senioren fällt in Werder (Havel) dagegen deutlich stärker aus, als im Durchschnitt der übergeordneten administrativen Räume. Die Vorausschätzungen des LBV sind nach eigenen Aussagen keine eigenständigen Prognosen, sondern Trendaussagen. Die Ergebnisse dienen als Orientierungshilfe für langfristige räumliche und fachspezifische Planungen. Sie fußen auf folgenden grundsätzlichen Entwicklungsannahmen²⁷:

- Gegenwärtig und auch künftig nicht für die natürliche Reproduktion ausreichende Geburtenrate; angenommen wird die Beibehaltung des leicht über dem Niveau der alten Länder liegenden Geburtenniveaus des Landes Brandenburg (im Durchschnitt 1,6 Kinder pro Frau für alle Vorausberechnungsjahre).
- Der bestehende Trend zur höheren Lebenserwartung setzt sich in allen Altersjahrgängen fort; in etwa wird eine Angleichung an die Werte der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes angenommen (Anstieg der Lebenserwartung bei neugeborenen Jungen um gut 1,3 Jahre und um knapp 0,5 Jahre bei Mädchen im Zeitraum bis 2030).
- Im Vergleich zur vorangegangenen Vorausberechnung ein gleiches Geburtenniveau, was im Zusammenspiel mit höheren angenommenen Wanderungsgewinnen voraussichtlich zu etwas mehr Geburten bis zum Jahr 2030 führen wird.
- Die natürliche Entwicklung verläuft auch künftig deutlich negativ, da der Ersatz der Elterngeneration nur zu etwa drei Viertel gewährleistet ist (-212.200 Personen natürlicher Saldo im Zeitraum von 2020 bis 2030).
- Der bislang starke Wanderungsgewinn gegenüber Berlin wird künftig wahrscheinlich bis zum Ende des Vorausschätzungszeitraumes in etwa auf dem Niveau der Jahre 2018/2019 verharren und mehrheitlich dem Berliner Umland zugutekommen.

²⁴ A.a.O., Anlage 4, Blatt 4

²⁵ A.a.O., Anlage 5, Blatt 4

²⁶ A.a.O., Anlage 6, Blatt 4

²⁷ Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg, S. 12.



- Die Wanderungsbilanz gegenüber den alten Bundesländern wird in etwa ausgeglichen mit rund 300 Personen p.a., gegenüber den neuen Bundesländern mit im Mittel -1.500 Personen p.a. angenommen.
- Die Wanderung gegenüber dem Ausland insgesamt bleibt langfristig positiv, bringt wahrscheinlich aber geringere Wanderungsgewinne als Brandenburg gegenüber Berlin erzielt.
- Die Zuzüge ins Land Brandenburg werden auch künftig die Fortzüge (positiver Wanderungssaldo von 229.500 Personen im Zeitraum von 2020 bis 2030 angenommen) übersteigen. Ursächlich für die positive Wanderungsbilanz des Landes Brandenburgs sind primär angenommene Suburbanisierungsgewinne gegenüber Berlin, wovon das Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum vorwiegend Gemeinden am Rand des Umlandes profitieren, sowie Gewinne gegenüber dem Ausland generell und im Zusammenhang mit Asylbewerbern. Die derzeitigen Wanderungsgewinne für den weiteren Metropolraum werden zumindest in den Anfangsjahren fortbestehen und sich bis zum Jahr 2030 wieder leicht abschwächen.

Die Bevölkerungsvorausschätzung bildet eine wichtige Entscheidungsgrundlage insbesondere für die Darstellung von (Wohn)Siedlungsflächen. Ihre Bedeutung ist aber auch nicht über zu bewerten, da die Vorausschätzung mit einigen Unwägbarkeiten einhergeht und daher tatsächlich nur als Orientierungshilfe zu verstehen ist.

Allerdings wird deutlich, dass die Bevölkerungsprognose des LBV, im Fall der Stadt Werder (Havel), den Trend des Bevölkerungszuwachses bestätigt und als Orientierung herangezogen werden kann. Insgesamt ist der Trend des Zuwachses auf die alternde Bevölkerung zurückzuführen. Ausblicke zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 sind aktuell noch nicht bekannt.

4.2.3 Leitsätze

1. Zur Orientierung der Bevölkerungsentwicklung nutzt die Stadt Werder (Havel) die Einschätzung der Bevölkerungsprognose des LBV.
2. Bezüglich der Altersstruktur geht die Stadt ebenfalls davon aus, dass der Anteil der über 65-jährigen stärker als die anderen Bevölkerungsgruppen sein wird.
3. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung soll durch eine familienfreundliche Stadt mit möglichst vielen familienbezogenen Angeboten positiv beeinflusst werden.
4. Insgesamt sind im Rahmen der perspektivischen Flächennutzungsplanung entsprechende Flächenangebote vorzusehen, um weiterhin Zuzüge zu generieren und die Stadt familienfreundlicher und altersgerechter weiter zu entwickeln.

4.3 Wohnen

4.3.1 Ausgangsbedingungen

Die Stadt Werder (Havel) hatte am 31.12.2022 einen Bestand von insgesamt 13.227 Wohnungen.



| Jahr | insgesamt | | EFH | ZFH | | MFH | |
|--------------------|-------------|--------|----------------|-------------|-------|-------------|-------|
| | Wohngebäude | WE | Wohngebäude/WE | Wohngebäude | WE | Wohngebäude | WE |
| 2008 ²⁸ | 5.948 | 10.671 | 4.456 | 887 | 1.774 | 772 | 5.311 |
| 2018 ²⁹ | 6.986 | 12.518 | 5.537 | 677 | 1.354 | 605 | 4.286 |
| 2022 ³⁰ | 7.224 | 13.227 | 5.696 | 705 | 1.410 | 823 | 5.804 |

Tab 8.: Zahl der Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden der Gesamtstadt³¹

Deutlich wird, dass 2022 rund 89 % der Wohngebäude Ein- und Zweifamilienhäuser sind und der Anteil der Wohnungen bei rund 54 % liegt. Die Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Kernstadt Werder (Havel), hier sind z.B. die Gebäude am Hamburger Ring, im Komplex der Bach-, Mozart und Schubertstraße oder an der Brandenburger Straße zu nennen. Im Ortsteil Glindow wurden in den letzten Jahren aber auch Mehrfamilienhäuser errichtet (Glindower Seevillen).

Im Vergleich zu den Jahren 2008 und 2018 zeigt sich, dass die Zahl der Einfamilienhäuser bis 2022 stärker gewachsen ist als die der Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Bis 2018 ging der Gebäudebestand der Zwei- und Mehrfamilienhäuser zurück, eher dieser wieder anstieg.

Der Bedarf, der den Darstellungen der Erweiterungswohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu Grunde liegt, ergibt sich aus dem Eigenbedarf und dem Neubedarf durch den oben prognostizierten Bevölkerungszuwachs.

Eigenbedarf

Der Eigenbedarf umfasst im Wesentlichen den Nachholbedarf aus der Wohnflächenversorgung je Einwohner in Verbindung mit einem Zusatzbedarf der sich aus dem allgemeinen Trend der Haushaltsgrößen ergibt. Eine Verringerung der Haushaltsgrößen führt zu einer geringeren durchschnittlichen Einwohnerzahl je Wohneinheit bzw. anders herum.

Die Wohnflächenversorgung der Bevölkerung ist als ein wesentlicher Indikator für die Wohnqualität anzusehen. Die Größe der Wohnfläche je Einwohner ist eine wichtige Kennziffer zur Beurteilung des Versorgungsgrades mit Wohnraum.

In der Stadt Werder (Havel) standen 2022 statistisch gesehen jedem Einwohner durchschnittlich 46,8 m² Wohnfläche zur Verfügung. Damit entsprach die Wohnflächenversorgung der Stadt etwas höher als dem Landesdurchschnitt (44,8 m²), jedoch etwas weniger als der Bundesdurchschnitt (47,4 m²).³² Die durchschnittliche Wohnungsgröße³³ in der Stadt Werder (Havel) lag 2022 mit rund 97 m² über dem Landesdurchschnitt (86,1 m²)³⁴ und dem des Bundesdurchschnittes (92,2 m²).³⁵ Die höhere

28 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2009): Statistischer Bericht F11-j/08 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2008, S. 26-27.

29 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): Statistischer Bericht F11-j/18 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2018, S. 28-29.

30 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): Statistischer Bericht F11-j/22 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2022, S. 28-29. Die Zahl gibt die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden an. Gemessen an der Nutzfläche, dienen Wohngebäude mindestens zur Hälfte Wohnzwecken; Nichtwohngebäuden überwiegen andere Nutzungen.

31 EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, WE = Wohneinheiten.

32 Statistisches Bundesamt (2023): Wohnungsbestand im Zeitvergleich. Tabelle: Wohnungsbestand nach Anzahl und Quadratmeter Wohnfläche. Zugriff 29.01.2024: [Statistisches Bundesamt - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de)

33 Wohnflächengröße/Zahl der Wohnungen.

34 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): Statistischer Bericht F11-j/22 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2022, S. 9

35 Vgl. Fußnote 31



Durchschnittswohngröße der Stadt Werder (Havel) begründet sich auf die hohe Bestandsituation der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Wird die Wohnfläche je Einwohner mit dem Bundesdurchschnitt verglichen, existierte in der Stadt 2022 ein Defizit von 0,4 m². Bei einer Bevölkerungszahl von rund 26.767 (im Jahr 2022) ergibt sich somit ein Zusatzbedarf von rund 10.707 m² Wohnfläche. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92,2 m² (Bundesdurchschnitt 2022; seit 2011 stetig steigend) kann langfristig ein Nachholbedarf von rund 116 Wohneinheiten abgeleitet werden.

Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs

Ein Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs entsteht nur bei einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Für die angenommene positive Bevölkerungsentwicklung um rund 862 zusätzliche Einwohner (vgl. oben) im Jahr 2030 ist, bei einer angenommenen Entwicklung der Belegungsdichte von 1,94 Einwohnern je Haushalt³⁶, auch für das Jahr 2030, von einem theoretischen Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs von rund 445 Wohnungen auszugehen.

Gesamtbedarf für den planerischen Angebotszuwachs an Wohneinheiten

Aus dem Eigenbedarf und der angenommenen positiven Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein Gesamtbedarf von insgesamt rund 561 Wohneinheiten.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Bebauungsdichte von 15 WE/ha Bruttowohnfläche (entspricht im Wesentlichen den oft nachgefragten Einfamilienhausgebieten, ca. 750 m²-Grundstücksfläche), ergibt sich überschlägig ein Bedarf an neuen Wohnsiedlungsflächen von rund 37,4 ha.

Bei einer höheren Belegungsdichte pro Hektar reduziert sich der potenzielle Flächenbedarf. Beispielsweise kann für den Geschosswohnungs- bzw. Mehrfamilienhausbau eine Wohndichte von 50 WE/ha angenommen werden³⁷. Daraus kann abgeleitet werden, dass bei einer Umsetzung von (nur) Geschosswohnungsbauten ein Flächenbedarf von 11,22 ha notwendig ist. Nimmt man den Mittelwert (32,5 WE) beider Wohndichtenvarianten, benötigt man Wohnsiedlungsflächen von ca. 17,3 ha.

4.3.2 Leitsätze

1. Die Stadt Werder (Havel) ist ein attraktiver Wohnstandort. Die infrastrukturelle Ausstattung, die attraktive naturräumliche Lage und die gute verkehrliche Erreichbarkeit bedingen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Wohnungsangebot vergleichsweise hohe Potentiale für die Weiterentwicklung der Wohnfunktion.
2. Die Stadt Werder (Havel) geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Eine entsprechende Weiterentwicklung der Wohnfunktion erfordert die Darstellung ausreichender Wohnbauflächen. Grundlagen für die Stärkung der Stadt als Wohnstandort bilden der Bedarf der einheimischen Bevölkerung und eine Planungsvorsorge für die Befriedigung des prognostizierten Zuzugs.
3. Die Flächennutzungsplanung wird als perspektivische Angebotsplanung verstanden. Eine tatsächliche Inanspruchnahme der im FNP dargestellten Erweiterungswohnbauflächen, erfolgt erst bei konkreter Nachfrage. Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle Flächen zum Zeitpunkt der Nachfrage tatsächlich verfügb- bzw. entwickelbar sind. Die Entwicklungsvorgaben der Landesplanung zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Innenverdichtung, Gestaltungsraum Siedlung Kernstadt Werder & Glindow sowie die

³⁶ Statistisches Bundesamt (2019): Mikrozensus 2019, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch (cc by-nc-nd/3.0/de/
³⁷ Nachbarschaftsverband Karlsruhe (2018): Beispiele für Wohndichten, S.7.



zusätzliche Entwicklungsoption der Ortsteile in Summe von 5,5 ha bis zum Jahr 2029) sind bekannt und werden entsprechend beachtet.

4. Zur Gewährleistung einer vielseitigen Bevölkerungsstruktur sollen in Bezug auf Ausstattung, Wohnungsgröße, Kosten und Lagemerkmale Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse entwickelt werden. Es sollen alle Möglichkeiten der Wohnbebauung vom Einfamilienhaus über das Zwei- bis hin zum Mehrfamilienhaus entsprechend der konkreten Situation der Kernstadt und der Ortsteile angeboten werden. Dabei ist insbesondere auch auf familienfreundliche und altersgerechte Wohnungen und eine hohe Energieeffizienz zum Schutz des Klimas zu achten.
5. Höchste Priorität bei der Zurverfügungstellung weiteren Wohnraumes hat die Innenentwicklung. Weitgehende Potentiale bestehen hier noch in der Nutzung von unbebauten Grundstücken in bestehenden Siedlungsbereichen (einschließlich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen), in der Um- bzw. Nachnutzung un- bzw. mindergenutzter erhaltenswerter Gebäudesubstanz, durch Lückenschließungen sowie durch Stadtumbau in zentralen Teilen der Kernstadt (z.B. Bahnhofsumfeld). Durch die Verdichtung vorhandener Gebiete bzw. bei der Innenentwicklung werden vorhandene Infrastrukturen genutzt bzw. besser ausgelastet. Des Weiteren sprechen viele ökologische Vorteile für die Innenentwicklung (kürzere Wege, weniger Verkehr, keine Inanspruchnahme von unzerschnittenen Freiräumen, klare Siedlungskanten).
6. Eine bauliche Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich soll in näherer Zukunft vorzugsweise nur erfolgen, wenn:
 - a) es sich um Arrondierungen an den Rändern von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen handelt,
 - b) damit neue, bisher nicht schon vorhandene Qualitäten geschaffen werden, die die Stadt stärken,
 - c) ein zusätzlicher Erschließungsaufwand nicht oder im angemessenen Rahmen erforderlich ist oder
 - d) sie mit den Umweltbelangen vereinbar ist.

4.3.3 Entwicklungskonzept / Darstellung Wohnbauflächen

Ermittlung heutiger Potentialflächen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin hatte im März 2020 die Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF) vorgestellt. In diesem Bericht wurde unter anderem auch für die Stadt Werder (Havel) die Bestandsverdichtungsmöglichkeiten erfasst. Danach ergeben sich 1.014 Wohneinheiten Verdichtungspotenziale im Bestand und 179 Wohneinheiten als Neubaupotenziale.³⁸ Bei einer angenommenen Wohndichte von 32,5 WE je Hektar (vgl. oben) besteht in Summe ein Flächenpotenzial von 36,7 ha, wovon dann 31,2 ha als Verdichtungspotenzial im Bestand (Nachverdichtung) möglich sind.

Unter Berücksichtigung des hohen Drucks nach bezahlbarem Wohnraum sowie den Empfehlungen aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept hatte die Stadt Werder (Havel) bereits im Februar 2021 nach Antragsstellung die Jugendhöhe und den Finkenberg als „Vorranggebiete Wohnen“ bestätigt bekommen. Im Bereich Schubertstraße sind durch die kommunale HGW auf dieser Grundlage bereits zwei erste Mietswohnhäuser gefördert worden. Am 12.11.2021 hat die Stadt einen weiteren Antrag zur Ausweisung von Fördergebietskulissen für die Wohnraumförderung beim Landesamt für Bauen und Verkehr

³⁸ Complan Kommunalberatung GmbH (2020): Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF). Endbericht, S.65.



(LBV) beantragt. Im Antrag wurden fünf Gebiete als Vorranggebiet Wohnen dargestellt. Vier Gebiete wurden von Seiten des LBV für die Wohnraumförderung zugestimmt. Danach profitiert die Stadt Werder (Havel) aufgrund ihrer naturräumlich reizvollen Lage bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung über den ÖPNV und für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) von einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Zur Wahrung der Stärken der Stadt Werder (Havel) und der Alleinstellungsmerkmale ist eine behutsame Erweiterung ratsam. Grundsätzlich liegen alle beantragten Gebietskulissen innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. LEP HR. Darüber hinaus sind die vier im Ortsteil Werder (Havel) gelegenen Gebiete (A-D) innerstädtisch und zentral gelegen mit Potenzial zur Nachverdichtung:

A = Vorranggebiet Wohnen Bahnhofsumfeld:

Gehört zu den wichtigen Stadteingängen Werders und ist Stadtbereich des Zentralen Vorhabens ZV 2 der Stadtentwicklung gem. INSEK. Eine Kopplung mit privaten Aktivitäten zur Unterstützung der städtebaulichen Zielstellung durch Wohnraumfördermittel ist grundsätzlich zielführend. Die Flächengröße beträgt ca. 13,6 ha.

B = Vorranggebiet Wohnen Scheunhornweg und C = Hamburger Ring/Wachtelwinkel:

Das Stadtentwicklungsziel der Innenstadtbelebung kann mit der Aufwertung der vorhandenen Wohnstandorte im mehrgeschossigen Wohnungsbau und einer weiteren Verdichtung erreicht werden. Die Innenstadtbelebung ist einerseits im Zentralen Vorhaben 1.2 als auch im ZV 4 im INSEK enthalten und plausibel (ZV 4.3). Die Flächengröße des Vorranggebietes Wohnen B beträgt ca. 9,4 ha. Die Flächengröße des Vorranggebietes Wohnen C beträgt ca. 17,4 ha.

D = Vorranggebiet Wohnen Moosfennstraße/Kugelweg:

Eine straßenbegleitende Bebauung ist vorhanden. Die Infrastrukturversorgung gesichert. Der Innenbereich des Quartiers ist weitgehend unbebaut und soll entwickelt werden. Das Entwicklungsziel ist im INSEK enthalten. Ein Mix verschiedener Wohnformen, u.a. von sozialverträglichen Wohnungsangeboten, trägt zu einer Stärkung und Belebung des Zentrums von Werder (Havel) bei. Die Flächengröße beträgt ca. 14,2 ha.

Die eben genannten Vorranggebiete Wohnen (A-D) wurden durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) am 16.06.2022 bestätigt und beschlossen.

Durch die beschlossenen Vorranggebiete Wohnen ergeben sich auf einer Gesamtfläche von 54,6 ha Wohnbauverdichtungsflächen. Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Flächengrößen nur die Gebietskulisse widerspiegeln, in dem auch bereits vorhandene Wohnbebauungen existieren. Daher fallen die Wohnbauverdichtungsflächen deutlich geringer aus. Am Beispiel der Vorranggebietsfläche D (Moosfennstraße/Kugelweg) wird deutlich, dass nur die unbebauten inneren Flächen der Gebietskulisse zur Verfügung stehen (ca. 5,5 ha). Daher wird für eine realistische Betrachtung der Wohnbauverdichtungsflächen die Hälfte der o.g. Fläche angenommen (27,3 ha). Vergleicht man diesen Wert mit den Verdichtungspotenzial im Bestand des Stadt-Umland-Zusammenhanges von Berlin und Potsdam, wird dem Nahe zu entsprochen (31,2 ha).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Abschätzung der vorhandenen Wohnbaupotentialflächen mit einigen Unsicherheiten behaftet ist. Bei der Nutzung von Potentialen handelt es sich meistens um relativ langfristige Prozesse, die stark von den Interessen und Möglichkeiten einzelner Grundstückseigentümer abhängig sind. Aufgrund



dessen können die Entwicklungspotentiale nur relativ grob quantifiziert werden. Unabhängig davon, sind bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die beschlossenen Vorranggebiete Wohnen zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche).

Rechnet man überschlägig mit einer baulichen Nutzung der Bauflächen in der Größenordnung von 32,5 Wohneinheiten/ha, ergeben sich rechnerisch mögliche 887 WE (gerundet) auf den Wohnbauverdichtungsflächen. Durch die Nachverdichtung wäre der ermittelte Bedarf (vgl. Kap. 4.3.1, 561 WE) gedeckt.

Unabhängig davon besteht auch Wohnraumbedarf in den anderen Ortteilen der Stadt Werder (Havel). Aufgrund der Ziele der Raumordnung kann sich Glindow weitestgehend uneingeschränkt (Gestaltungsraum Siedlung) weiterentwickeln, wohin gehend sich die anderen Ortsteile nur beschränkt, in Summe auf 5,5 ha, erweitern können. Grundsätzlich gilt auch hier zu nächst die Verdichtung im Innenbereich. Allerdings stehen mögliche Verdichtungsflächen in den Ortsteilen nur punktuell zur Verfügung.

Zieht man die Neubaupotenziale des Berichtes zur Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (vgl. oben) für die Stadt Werder (Havel) heran, so sind 179 Wohneinheiten ermittelt worden. Bei einer angenommenen Wohndichte von 32,5 WE je Hektar sind Flächen von insgesamt 5,5 ha zu ermitteln, um die möglichen Potenziale auszuschöpfen. Hier sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Wohndichtungsvariante von 32,5 WE je Hektar für die Ortsteile durchaus nicht zielführend ist, weil die Ortsbilder durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Bei der Wohndichtungsvariante von 15 WE je Hektar bedarf es Flächenausweisungen von insgesamt ca. 11,9 ha, welche wiederum den Zielvorgaben der Landesplanung, mögliche zusätzliche Entwicklungsoption (vgl. Kap. 3.1.2, hier 5,5 ha), widerspricht.

Darstellung Wohnbauflächen

Der FNP differenziert nicht nach Baugebietstypen, sondern stellt Bauflächentypen dar. In Anwendung des § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den dargestellten Wohnbauflächen folgende Baugebietstypen möglich bzw. können entwickelt werden:

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO. Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Am häufigsten sind die Allgemeinen Wohngebiete. Reine Wohngebiete werden aufgrund ihres hohen Schutzanspruches in der Praxis kaum noch ausgewiesen. Demzufolge sind hier grundsätzlich nur wenig emittierende Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Schutzanspruch etwas geringer. Daher sind hier allgemein auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes,



sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

In den Wohngebiete gemäß § 2 – 4 BauNVO sind außerdem für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig. Stellplätze und Garagen sind in diesem Gebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind ebenso zulässig. Dazu gehören u.a. auch solche für die Kleintierhaltung. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Insgesamt werden im Flächennutzungsplan rund 21,05 ha Wohnbaufläche neu ausgewiesen. Je nach Zuschnitt und Nutzung der Flächen werden 15 WE/ha (hauptsächlich für die Ortsteile) oder 32,5 WE/ha zur Ermittlung von Wohneinheiten angenommen. Bestehende Wohnbauflächen, die nicht als solche dargestellt werden, genießen Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig bebaut wurden, genutzt werden oder die Erschließung vorhanden ist. Der Bestandsschutz bezieht sich nur auf den vorhandenen Bestand. An-, Um- oder Erweiterungsbauten bzw. Umnutzungen sind davon nicht gedeckt. Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, die nur die weitere Nutzung des bisherigen Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen und auch nicht zu einer Nutzungsänderung führen, sind vom Bestandsschutz gedeckt.

In der folgenden Auflistung werden die neu dargestellten Erweiterungsflächen dargestellt und begründet:

Töplitz

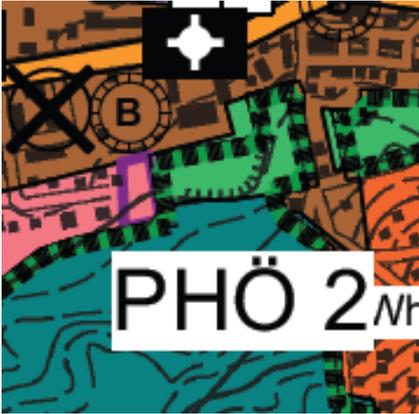
| Lfd-Nr. im Plan: TÖP 6 | |
|---|--|
| Ortsteil: Phöben | Darstellung |
| Flächengröße: 0,4 ha angenommene WE 6 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Mühlenbergstraße" |  <p>von Grünfläche in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche TÖP 6 liegt an der Mühlenbergstraße im westlichen Bereich des Ortes Töplitz. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.



Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.

Phöben

| Lfd.-Nr. im Plan: PHÖ 2 | |
|--|--|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Phöben Flächengröße: 0,2 ha angenommene WE 3 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: „Am Wald“ |  <p>von Grünfläche in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche PHÖ 2 liegt im Ortsteil Phöben am südlichen Ortsrand und wird derzeit als Garten genutzt. Die Erweiterungsfläche ist über die Gemeindestraße „Am Wald“, direkt an der ausgebauten Wendeanlage, erschlossen.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes wird eine kleine Arrondierung am Rand des Ortes vorgenommen und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht vollziehen soll. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird damit entsprochen.

| Lfd.-Nr. im Plan: PHÖ 3 | |
|--|--|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Phöben Flächengröße: 0,5 ha angenommene WE 7,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: „An der Kirche“ |  <p>von Grünfläche in Wohnbaufläche</p> |

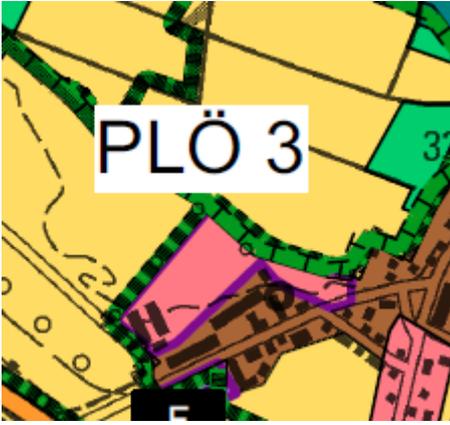
Die Fläche PHÖ 3 liegt im Ortsteil Phöben am nördlichen Ortsrand und wird derzeit als Garten genutzt.



Die Fläche soll die beidseitige Nutzung (vollständig) der vorhandenen Straße „An der Kirche“ ermöglichen. Heute sind die östlich an die Straße angrenzenden Flächen mit Wohnhäusern bebaut. Auf der anderen Straßenseite soll dies ebenfalls ermöglicht werden.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes soll auf der gegenüberliegenden Seite eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des Ortes und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht vollziehen soll. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird damit entsprochen.

Plötzin

| Lfd.-Nr. im Plan: PLÖ 3 | |
|---|---|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Plötzin (Plessow) |  |
| Flächengröße: 1,7 ha | von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche |
| angenommene WE 25,5 WE WE (= 15 WE/ha) | |
| Erschließung: „Plessower Hauptstraße“ | |

Die Fläche PLÖ 3 liegt am südwestlichen Siedlungsbereich Plessow des Ortsteils Plötzin und wird derzeit als Grünland genutzt. Teilweise sind anthropogene Flächen (versiegelt) vorhanden, welche nicht genutzt werden und brachliegen.

Die Fläche befindet sich in einem Bereich, die bei der LSG-Aufstellung ausgeklammert wurde, dadurch sind gewisse Entwicklungsspielräume gegeben. Die Fläche kann über die „Plessower Hauptstraße“ erschlossen werden. Das Areal mit einer Fläche von 1,7 ha wurde in den vergangenen Jahren bereits als mögliche Wohnbauentwicklung immer wieder von Investoren an die Stadt herangetragen. Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche kann in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung eine städtebauliche Ordnung herbeigeführt werden, indem die brachliegenden und versiegelten Flächen bereinigt werden.

Insgesamt wird dem Grundsatz 5.10 (Nachnutzung von Konversionsflächen), hier teilweise, und dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR Rechnung getragen.

Entsprechend dem Charakter des Dorfes wird mit der Ausweisung der Wohnbaufläche eine ortsgerechte Entwicklung vorbereitet. Zudem handelt es sich um eine Arrondierung am Rand des bebauten Ortes.



Bliesendorf:

| Lfd.-Nr. im Plan: BLI 2 | |
|--|---|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Bliesendorf Flächengröße: 1,1 ha angenommene WE 16,5 WE WE (= 15 WE/ha) Realität: 10 WE Erschließung: "Busendorfer Straße" |  <p>von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche BLI 2 liegt an der Busendorfer Straße im südlichen Bereich des Ortes Bliesendorf. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer gemischten Baufläche in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.

Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.

| Lfd.-Nr. im Plan: BLI 3 | |
|--|---|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Bliesendorf Flächengröße: 0,5 ha angenommene WE 7,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Busendorfer Straße" |  <p>von Fläche für Wald in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche BLI 3 liegt im südlichen Bereich des Ortes Bliesendorf und grenzt direkt an die Erweiterungsfläche BLI 2 an. Die Fläche ist teilweise bebaut und befindet sich teilweise innerhalb von Wald.

Aufgrund, dass in den vergangenen Jahren bereits Baugenehmigungen erteilt worden sind, soll mit Hilfe der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes das städtebauliche Ziel weiter verfolgt, den Ortsteil an dieser Stelle abzurunden (Arrondierung). Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen kann entlang der Busendorfer Straße an die bestehenden Bebauungen dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR Rechnung getragen werden.



Glindow

| Lfd.-Nr. im Plan: GLI 2 | |
|--|--|
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 2,5 ha angenommene WE 37,5 WE WE (= 15 WE/ha) Realität: 5 WE Erschließung: "Plötziner Straße" |  <p>von Grünfläche in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche GLI 2 liegt an der Plötziner Straße im nördlichen Bereich des Ortes Glindow. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche bereits mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.

Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.

Dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR wird Rechnung getragen.

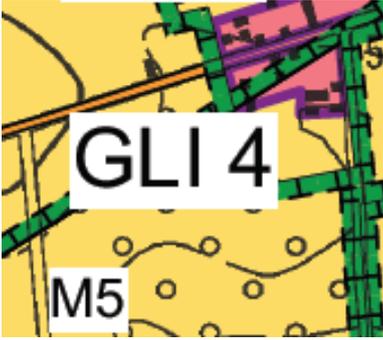
| Lfd.-Nr. im Plan: GLI 3 | |
|--|---|
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 0,6 ha angenommene WE 9 WE WE (= 15 WE/ha) Realität: 6 WE Erschließung: "Ziemensstraße" |  <p>von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche GLI 3 liegt an der Ziemensstraße im westlichen Bereich des Ortes Glindow. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche bereits mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Fläche für Landwirtschaft in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.

Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.

Dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR wird Rechnung getragen.



| Lfd.-Nr. im Plan: GLI 4 | |
|--|---|
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 0,65 ha angenommene WE 9,75 WE WE (= 15 WE/ha) Realität: 4 WE Erschließung: "Ziemensstraße" |  <p>von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche GLI 4 liegt an der Ziemensstraße im westlichen Bereich des Ortes Glindow und schließt direkt an die Erweiterungsfläche GLI 3 an. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche bereits mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Fläche für Landwirtschaft in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.

Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.

Dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR wird Rechnung getragen.

| Lfd.-Nr. im Plan: GLI 5 | |
|---|--|
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 0,5 ha angenommene WE 7,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Glindower Mühlenstraße" |  <p>von Grünfläche in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche GLI 5 liegt an der Glindower Mühlenstraße im nördlichen Bereich des Ortes Glindow und wird derzeit als Grünland genutzt.

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein weiteres Wohnangebot zu schaffen. Dabei kann im Grunde auf die vorhandene Erschließung zurückgegriffen werden. Beispielsweise kann mit einer Anliegerstraße zwischen den Straßen „Am Schützenpark“ und „Glindower Mühlenstraße“ weitere Wohngrundstücke erschlossen werden.

Das ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung durch beidseitige Bebauung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar.



Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des bebauten Ortsteils.
 An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Fläche GLI 5 innerhalb des
 Gestaltungsraumes „Siedlung“ des LEP HR befindet (vgl. Ziel Z 5.6 im Kapitel 3.1.2).

| Lfd.-Nr. im Plan: GLI 6 | |
|---|--|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Ortsteil: Glindow Flächengröße: 1,4 ha angenommene WE 21 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Elisabethstraße" |  <p>von gemischte Baufläche und Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche</p> |

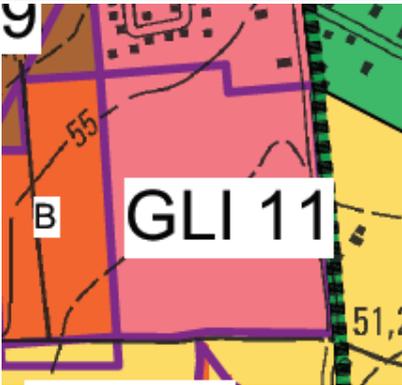
Die Fläche GLI 6 liegt an der Elisabethstraße im südlichen Bereich des Ortes Glindow und wird derzeit als Acker und Grünland genutzt.

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein weiteres Wohnangebot zu schaffen. Dabei kann im Grunde auf die vorhandene Erschließung (Elisabethstraße) zurückgegriffen werden.

Das ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung durch beidseitige Bebauung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar.

Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des bebauten Ortsteils.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Fläche GLI 6 innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ des LEP HR befindet (vgl. Ziel Z 5.6 im Kapitel 3.1.2). Des Weiteren wird die Fläche in die Fortschreibung des FNP aufgenommen, da für das Gebiet aktuell der Bebauungsplan Nr. 077/23 „Fontanestraße“ mit Änderung des FNP in Aufstellung befindet.

| Lfd.-Nr. im Plan: GLI 11 | |
|---|---|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Ortsteil: Glindow Flächengröße: 8,3 ha angenommene WE 124,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Elisabethstraße/Langer Grund" |  <p>von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche</p> |



Die Fläche GLI 11 liegt an der Ecke Elisabethstraße/Langer Grund im südlichen Bereich des Ortes Glindow und wird derzeit als Acker genutzt.

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein weiteres Wohnangebot zu schaffen. Dabei kann im Grunde auf die vorhandene Erschließung (Elisabethstraße) zurückgegriffen werden.

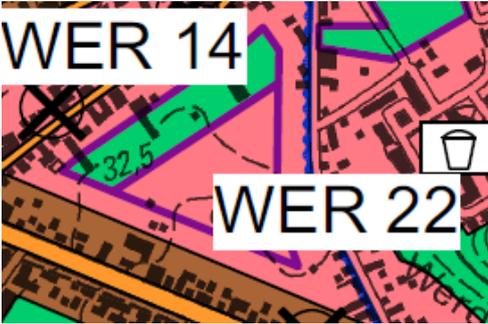
Das ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung durch beidseitige Bebauung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar.

Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des bebauten Ortsteils.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Fläche GLI 11 innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ des LEP HR befindet (vgl. Ziel Z 5.6 im Kapitel 3.1.2).

Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) ist darauf zu achten, dass im östlichen Bereich der Fläche GLI 11, angrenzenden am Bildungscampus, eine Maßnahmenfläche für Mehrversiegelung und Umsetzung von Zauneidechsen inklusive der Schaffung von Strukturhaufen vorgesehen ist. Diese Fläche wurde verbindlich im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes BPL 070/17 „Bildungscampus Glindow“ gesichert.

Kernstadt Werder (Havel)

| Lfd.-Nr. im Plan: WER 22 | |
|---|--|
| Stadt: | Darstellung |
| Flächengröße: 2,5 ha angenommene WE 81,25 WE WE (= 32,5 WE/ha) Erschließung: "Moosfennstraße" |  <p>von Wohnbaufläche landschaftlicher Prägung in Wohnbaufläche</p> |

Die Fläche WER 22 liegt an der Moosfennstraße Ecke Kugelweg, südlich der Kernstadt Werder (Havel) und wird aktuell als Grünland genutzt.

Eine straßenbegleitende Bebauung ist vorhanden. Die Infrastrukturversorgung ist gesichert. Der Innenbereich des Quartiers ist weitgehend unbebaut und soll entwickelt werden. In Verbindung mit der Fläche WER 14 (Grünfläche) soll jedoch ein Bereich unbebaut bleiben, um einerseits die landschaftliche Prägung zu sichern und andererseits die Auswirkungen (weiterer Anstieg der Tagesoberflächentemperaturen im Sommer) auf das Stadtklima zu mindern. Das Entwicklungsziel ist im INSEK enthalten.

Des Weiteren wurde die Gebietskulisse vom Landesamt für Bauen und Verkehr als Bereich der Wohnraumförderung zugestimmt (vgl. Kapitel 4.3.3). Die Stadt Werder (Havel) verfolgt einen Mix verschiedener Wohnformen, u.a. von sozialverträglichen Wohnungsangeboten, zu fördern und das Zentrum von Werder (Havel) zu stärken. Zusätzlich soll mit der angepassten Darstellung der Wohnbaufläche eine sinnvollere Abrundung des Siedlungsgebietes als bisher erreicht werden, weil die Erschließung sich in der Vergangenheit als schwierig erwies.



An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Fläche WER 22 innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ des LEP HR befindet (vgl. Ziel Z 5.6 im Kapitel 3.1.2).

| Lfd.-Nr. im Plan: WER 23 | | Darstellung |
|---------------------------------|----------------|--|
| Stadt: | Werder (Havel) | |
| Flächengröße: 0,2 ha | |  |
| angenommene WE 6,5 WE | | |
| WE (= 32,5 WE/ha) | | |
| Erschließung: „Erdbeerweg“ | | |
| | | von Fläche für Wald in Wohnbaufläche |

Die Fläche WER 23 liegt am „Erdbeerweg, nordöstlich des Stadtparkes der Kernstadt Werder (Havel).

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein weiteres Wohnangebot zu schaffen. Dabei kann im Grunde auf die vorhandene Erschließung (Erdbeerweg) zurückgegriffen werden.

Das ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung durch beidseitige Bebauung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Fläche WER 23 innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ des LEP HR befindet (vgl. Ziel Z 5.6 im Kapitel 3.1.2).

 Unter Beachtung der landesplanerischen Zielstellungen ergeben sich für den Gestaltungsraum Siedlung und für die Ortsteile, welche an die zusätzlichen Entwicklungsoptionen beschränkt sind, folgende Wohnbauflächen:



| Fläche | Gestaltungsraum Siedlung | Zusätzliche Entwicklungsoptionen |
|---------------|--------------------------|----------------------------------|
| TÖP 6 | - | Keine Anrechnung (Bestand) |
| PHÖ 2 | - | 0,2 ha |
| PHÖ 3 | - | 0,5 ha |
| PLÖ 3 | - | 1,7 ha |
| BLI 2 | - | Keine Anrechnung (Bestand) |
| BLI 3 | - | 0,5 ha |
| GLI 2 | - | Keine Anrechnung (Bestand) |
| GLI 3 | - | Keine Anrechnung (Bestand) |
| GLI 4 | - | Keine Anrechnung (Bestand) |
| GLI 5 | 0,5 ha | - |
| GLI 6 | 1,4 ha | - |
| GLI 11 | 8,3 ha | - |
| WER 22 | 2,5 ha | - |
| WER 23 | 0,2 ha | - |
| Summe | 12,9 ha | 2,9 ha |

Tab 9.: Ausweisung von Wohnbauflächen

Insgesamt ergibt sich im Gestaltungsraum Siedlung ein errechneter Wohnbedarf von rund 240,75 Wohneinheiten und für die Ortsteile, welche an ihre eigenen Entwicklungsoptionen beschränkt sind, rund 122,25 Wohneinheiten. In Summe können mit den neu festgelegten Wohnbauflächen gerundet 363 Wohneinheiten generiert werden.

4.4 Gemischte Bauflächen

4.4.1 Ausgangsbedingungen

Im gesamten Stadtgebiet Werder (Havel) sind eine Reihe von Flächen vorhanden, die durch ein engräumiges Nebeneinander von Wohnen mit anderen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe oder Landwirtschaft gekennzeichnet sind. Diese Flächen lassen sich den vier folgenden Kategorien zuordnen:

- Flächen mit einem engen sehr kleinteiligen Nebeneinander von Verwaltung, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen im Stadtzentrum (insbesondere das Stadtzentrum entlang der Brandenburger Straße, Berliner Straße und am Bahnhofsumfeld),
- Flächen mit einer Mischung von Handwerks- sowie kleinen bzw. mittelgroßen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit Wohnen im näheren Umfeld am Zentrum von Glindow bzw. an den Klai tower Straße,
- Flächen in einer Reihe von historischen Dorfkernen mit ihrer noch teilweise vorhandenen dorftypischen Mischung von kleinteiligem Gewerbe, Dienstleistungen, Landwirtschaft und Wohnen (insbesondere für die Siedlungsbereiche der ursprünglichen Dorflagen von Bliesendorf, Plötzin (Neu-Plötzin, Plessow), Kemnitz, Phöben und Töplitz).



4.4.2 Leitsätze

1. Die historische Altstadt und Teile der an die Altstadt angrenzenden Siedlungsbereiche sollen als multifunktionales Stadtzentrum mit Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erhalten und weiterentwickelt werden.
2. Neben dem Stadtzentrum sollen auch die anderen bestehenden gemischt genutzten Bauflächen erhalten und weiterentwickelt werden, um eine Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs über kurze Wege zu gewährleisten.
3. Nicht wesentlich störende, zumeist kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, bilden ein wesentliches Segment für einen differenzierten Arbeitsmarkt der Stadt und stellen aufgrund ihrer Versorgungsfunktionen vielfach eine Ergänzung der Wohnnutzung dar. Gebiete mit einer Nutzungsmischung leisten vielfach einen Beitrag zu einer ressourcenschonenden und verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung. Die bestehenden gemischten Bauflächen sollen deshalb im Allgemeinen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Bestand vorhandene Konflikte sind abzubauen und verträgliche Nutzungen sollen stabilisiert werden.
4. Die durch Gehöftstrukturen gekennzeichneten historischen Dorfkerne sollen in ihrer Funktionsfähigkeit stabilisiert und ortsverträglich weiterentwickelt werden. Soweit die dorftypische Mischung von kleinteiligem Gewerbe, Dienstleistungen, Landwirtschaft ortsüblich ist, soll diese erhalten und weiterentwickelt werden. Eine Entwicklung der dorftypischen Mischung soll im Allgemeinen auch in den historischen Dorfkerne gesichert werden, die sich in der näheren Vergangenheit wegen der Aufgabe von Wirtschaftsbetrieben vom Gebietscharakter her in Richtung Wohngebiet (z.B. dörfliches Wohngebiet –MDW-) entwickelt haben. Die Darstellung von Mischbauflächen soll die Umnutzung insbesondere alter Landwirtschaftsbetriebe und Gehöfte dorfgbietstypisch und –verträglich erleichtern, indem hier die relativ vielfältigen Nutzungsformen, die der §§ 5 & 6 BauGB vorsieht, zulässig sind.

4.4.3 Entwicklungskonzept / Darstellungen

Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen.

Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):

- Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
- Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO
- Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Verhältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom



Gebietscharakter des Baugebietes ab (vgl. oben). Grundsätzlich sind in Wohngebieten weniger emittierende Nutzungen zulässig als in Mischgebieten oder in Urbanen Gebieten. Die TA-Lärm, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient, sieht in reinen Wohngebieten Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 35 dB(A) nachts (22-6 Uhr) außerhalb von Gebäuden vor. Im allgemeinen Wohngebiet definiert sie Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. In Misch-, Dorf- und Kerngebieten definiert die TA-Lärm Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für Urbane Gebiete legt die TA-Lärm Richtwerte von 63 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts fest. Abgesehen davon sind in gemischten Bauflächen auch ganze Gebäude für Freiberufler und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Garagen und Stellplätze, sowie dem Gebiet entsprechende, untergeordnete Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO sind ebenfalls zulässig. Zum Bestandsschutz rechtmäßig genutzter aber nicht dargestellter Mischbauflächen, gelten analog die Ausführungen im Kapitel Darstellung Wohnbauflächen. Für die angenommenen Wohneinheiten in den gemischten Bauflächen wird das Mischverhältnis von Wohnen und Gewerbe mit 50 % angesetzt.

In der folgenden Auflistung werden die neu dargestellten Erweiterungsflächen dargestellt und begründet:

Töplitz

| | |
|--|--|
| Lfd.-Nr. im Plan: TÖP 3 | |
| Ortsteil: | Töplitz |
| Darstellung |  |
| Flächengröße: 0,5 ha | |
| angenommene WE (50%) 3,75 WE | |
| WE (= 15 WE/ha) | |
| Erschließung: "Weinbergstraße/Göttiner Weg" | |
| | von Fläche für Landwirtschaft in gemischte Baufläche |

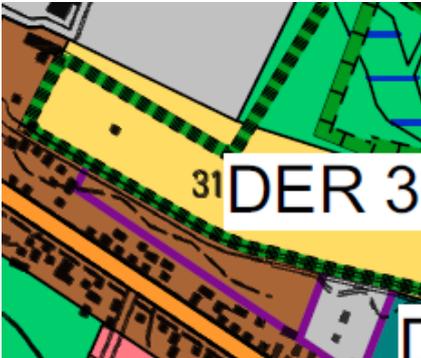
Die Fläche TÖP 3 liegt im Ortsteil Töplitz am nördlichen Ortsrand und wird derzeit als Gartenland genutzt.

Die Fläche soll ein Angebot für bauliche Anlagen darstellen, welche dem dörflichen Charakter von Töplitz Rechnung trägt. Aufgrund der günstigen Lage, direkt an der Weinbergstraße Ecke Göttiner Weg, kann auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Heute sind die südlich angrenzenden Flächen mit Wohnhäusern bebaut. Auf der anderen Straßenseite sind ebenfalls Bebauungen vorhanden.

Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des Ortes und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungs- bzw. hier gemischte Baufläche (z.B. dörfliches Wohngebiet) bedarfsgerecht vollziehen soll. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird damit entsprochen.



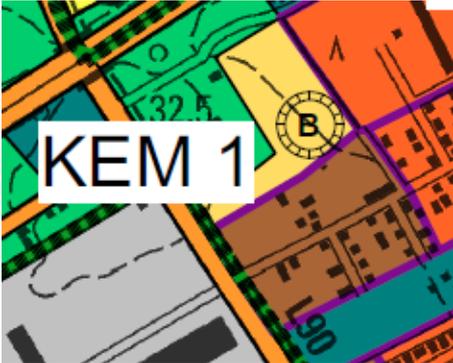
Derwitz

| | |
|---|--|
| Lfd.-Nr. im Plan: DER 3 | |
| Ortsteil: Derwitz | Darstellung |
| Flächengröße: 1,8 ha angenommene WE (50%) 13,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Maulbeerweg" |  <p>von Grünfläche in gemischte Baufläche</p> |

Die Fläche DER 3 befindet sich am Maulbeerweg im Ortsteil Derwitz und wird derzeit als Gartenland genutzt. Die Fläche soll ein Angebot für bauliche Anlagen darstellen, welche dem dörflichen Charakter von Derwitz Rechnung trägt. Die Erschließung kann über den Maulbeerweg erfolgen. Durch den vorhandenen Maulbeerweg können auch die vorhandenen technischen Erschließungssysteme sinnvoll ausgenutzt werden.

Insgesamt handelt es sich mit der Erweiterungsfläche ebenfalls um eine kleine Arrondierung am Rand des Ortes und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung bedarfsgerecht vollziehen soll. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird damit entsprochen.

Kemnitz

| | |
|---|--|
| Lfd.-Nr. im Plan: KEM 1 | |
| Ortsteil: Kemnitz | Darstellung |
| Flächengröße: 3,5 ha angenommene WE (50%) 26,25 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Havelweg" |  <p>von Grünfläche in gemischte Baufläche</p> |

Die Fläche KEM 1 befindet sich am Havelweg in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

Die Kolonie Zern mit ihren bestehenden Wohn- und Wochenendhäusern bildet mit der westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung eine gewachsene Gemengelage. Städ-



tebauliches Ziel ist, diese Konfliktsituation zu lösen bzw. zu mindern und den Bestand zu sichern.

Dabei sind verschiedene Belange gegeneinander sowie unter einander gerecht abzuwägen und zu berücksichtigen. Zu nächst befindet sich die Fläche, wie oben beschrieben, im LSG. In der Verordnung des LSG sind folgende zulässigen Handlungen heranzuziehen:

- Die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt,
- Die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,

Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte werden in der Verordnung für sonstige Handlungen wie folgt beschrieben (nur notwendige beschrieben):

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

1. Bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
2. Die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen,...
6. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen.

Die Genehmigung ist auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen.

Unter Berücksichtigung der eben genannten Zulässigkeiten und Verbote der Verordnung des LSG wird der vorhandene Bestand innerhalb der Fläche KEM 1 herangezogen. Danach befinden sich entlang des Havelweges 8 genehmigte Wohnbebauungen, welche nach der öffentlich-rechtlichen Zulassung genehmigt wurden. Unabhängig davon, befinden sich in der gesamten Kolonie Zern weitere 9 genehmigte Wohnbebauungen und 116 genehmigte Wochenendhäuser. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche KEM 1, entlang Phöbener Chaussee, ein genutzter Lagerplatz bzw. -fläche.

Daher ist insgesamt die Kolonie Zern baulich eindeutig in Form von Siedlungsstrukturen vorgeprägt (Charakter des Gebiets).

Mit der Festlegung als gemischte Baufläche werden keine Handlungen vorbereitet, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern (vgl. LSG-Verordnung). Die Fläche KEM 1 dient der städtebaulichen Sicherstellung der genehmigten Nutzungen im Gebiet.

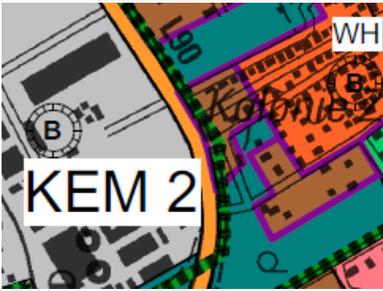
Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch nicht, dass die LSG-Verordnung bei weiteren baulichen Handlungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben darf. Es ist immer eine Befreiung oder Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies würde im Übrigen auch ohne die Betroffenheit des LSG zutreffen, da sich das Gebiet im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich befindet und sonstige Vorhaben, welche nicht privilegiert sind, nur gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wären.

Des Weiteren wird mit der Festlegung der gemischten Baufläche, die Gemengelage zwischen der gewerblichen Baufläche und den genehmigten Wohnnutzungen städtebaulich gelöst und geordnet. Da Wohnbebauungen auch in gemischten Bauflächen grundsätzlich zulässig sind, z.B. dörfliches Wohngebiet, kann dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG Rechnung getragen werden. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder



anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen (von gewerbliche Baufläche über gemischte Baufläche zur Wohnbaufläche).

Ferner befindet sich die Kolonie Zern, von der landesplanerischen Seite - hier der LEP HR -, vollumfänglich im Gestaltungsraum Siedlung (Z. 5.6 LEP HR). Dies rechtfertigt zwar noch nicht, dass die naturschutzfachlichen Belange unberücksichtigt bleiben dürfen, geben aber Aufschluss, dass das Gebiet durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen eindeutig vorgeprägt ist. Des Weiteren steht die Festlegung der Fläche KEM 1 den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung die Ziele 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen), 5.3 LEP HR (Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und weiteren Siedlungsflächen) und 5.4 LEP HR (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) nicht gelten. Die Festlegung als gemischte Baufläche dient der Sicherung und dem Erhalt der genehmigten Nutzungsform innerhalb der Kolonie Zern sowie der planungsrechtlichen Ordnung des Gebiets insgesamt.

| Lfd.-Nr. im Plan: KEM 2 | | Darstellung |
|--|--|---|
| Ortsteil: | Kemnitz | |
| Flächengröße: 2,5 ha | |  |
| angenommene WE (50%) 18,75 WE WE (= 15 WE/ha) | | |
| Erschließung: "Kolonie Röske & Zur Elka-Werft" | | |
| | von Grünfläche in gemischte Baufläche | |

Die Fläche KEM 2 befindet sich an der Straße „Kolonie Röske“ und „Zur Elka-Werft“ ebenfalls in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich auch die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

Die städtebauliche Zielstellung für die Aufnahme und Berücksichtigung der Fläche KEM 2 in die Fortschreibung des FNP lässt sich, wie für die Fläche KEM 1 (siehe oben) beschrieben, herleiten.

Glindow

| Lfd.-Nr. im Plan: GLI 1 | | Darstellung |
|---|---|--|
| Ortsteil: | Glindow | |
| Flächengröße: 0,5 ha | |  |
| angenommene WE (50%) 3,75 WE WE (= 15 WE/ha) Realität: 4 WE | | |
| Erschließung: "B 1 –Glindower Chausseestraße" | | |
| | von Fläche für Landwirtschaft in gemischte Baufläche | |



Die Fläche GLI 1 liegt an der B1 – Glindower Chausseestraße“ im nord-westlichen Bereich des Ortes Glindow. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche bereits mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Fläche für Landwirtschaft in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.

Des Weiteren sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Fläche sich unmittelbar am Gestaltungsraum „Siedlung“ (landesplanerische Zielstellung) befindet.

Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.

Dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR wird Rechnung getragen.

| Lfd-Nr. im Plan: GLI 8 | |
|--|---|
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 0,6 ha angenommene WE (50%) 4,5 WE WE (= 15 WE/ha) Realität: 1 WE (hier gewerblicher Betrieb) Erschließung: „Alpenstraße“ |  <p>von Grünfläche in gemischte Baufläche</p> |

Die Fläche GLI 8 liegt an der „Alpenstraße“ im zentralen Bereich des Ortes Glindow. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

Des Weiteren befindet sich die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

In der Realität wurde eine Baugenehmigung für einen gewerblichen Betrieb erteilt. Dabei hatte die zuständige Behörde den Antrag auf landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bzw. auf Befreiung von den Verboten der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zugestimmt.

Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer gemischten Baufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche trägt dem Ortsbild der näheren Umgebung Rechnung.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

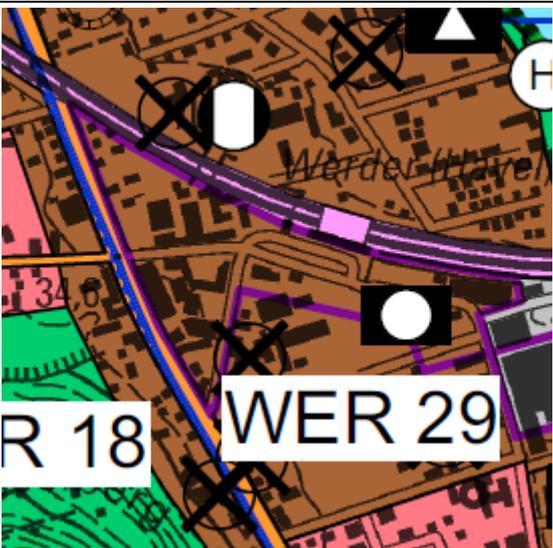


| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: GLI 9 | |
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 1,6 ha angenommene WE (50%) 12 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: „Resi-Salomon-Straße“ |  <p>von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufäche</p> |

Die Fläche GLI 9 befindet sich an der „Resi-Salomon-Straße“ und grenzt direkt nördlich und nord-westlich am Bildungscampus Glindow an. Aufgrund des entstandenen Bildungscampus und der damals notwendigen Flächennutzungsplan-Anpassung haben sich zwei Flächen ergeben, die von Bauflächen isoliert wurden. Eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist daher nicht mehr möglich und städtebaulich nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund werden im Sinne einer städtebaulichen Ordnung die beiden isolierten Flächen als gemischte Baufäche ausgewiesen.

Kernstadt Werder (Havel)

| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 29 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 5,6 ha angenommene WE (50%) 91 WE WE (= 32,5 WE/ha) Erschließung: „Phöbener Straße, Kesselgrundstraße, Adolf-Damaschke-Straße, Eisenbahnstraße“ |  <p>von gewerblicher Baufäche in gemischte Baufäche</p> |

Gemäß dem beschlossenen Rahmenplan des Bahnhofsumfeldes wurde für die gewünschte städtebauliche Zielstellung der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 076/21 „Bahnhofsumfeld“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) am 23.09.2021 gefasst. Zielstellung ist es unter anderem das Gebiet WER 29 in seinem Zusammenhang des Zusammenlebens in der Stadt zu stärken. Darauf aufbauend, gibt der



Rahmenplan des Bahnhofsumfeld folgendes Leitziel wieder: „Zukunft Bahnhofsquartier: Leben im neuen urbanen Stadteingang von Werder (Havel)!“

Aus diesem Grund wird die Fläche WER 29 von der bestehend gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche angepasst. Durch die Festlegung der gemischten Baufläche sind die Voraussetzungen für ein vielfältiges Zusammenleben als Grundsatz im FNP vorbereitet.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Unter Beachtung der landesplanerischen Zielstellungen ergeben sich für den Gestaltungsraum Siedlung und für die Ortsteile, welche an die zusätzlichen Entwicklungsoptionen beschränkt sind, folgende Wohnbauflächen. Hinweis: die Wohnbauflächen werden aufgrund der festgelegten gemischten Bauflächen nur zu 50% angerechnet:

| Fläche | Gestaltungsraum Siedlung | Zusätzliche Entwicklungsoptionen |
|--------------|--------------------------|----------------------------------|
| TÖP 3 | - | 0,5 ha (0,25 ha) |
| DER 3 | - | 1,8 ha (0,9 ha) |
| KEM 1 | 3,5 ha (1,75 ha) | - |
| KEM 2 | 2,5 ha (1,25 ha) | - |
| GLI 1 | 0,5 ha (0,25 ha) | - |
| GLI 8 | 0,6 ha (0,3 ha) | - |
| GLI 9 | 1,6 ha (0,8 ha) | - |
| WER 29 | 5,6 ha (2,8 ha) | - |
| Summe | 14,3 ha (7,15 ha) | 2,3 ha (1,15 ha) |

Tab 10.: Ausweisung von gemischten Bauflächen

Insgesamt ergeben sich im Gestaltungsraum Siedlung ein errechneter Wohnbedarf von rund 156,25 Wohneinheiten und für die Ortsteile, welche an ihre eigenen Entwicklungsoptionen beschränkt sind, rund 17,25 Wohneinheiten. In Summe können in den neu festgelegten gemischten Bauflächen 173,5 Wohneinheiten generiert werden.

4.5 Gewerbliche Bauflächen

4.5.1 Ausgangsbedingungen

„Die Stadt Werder (Havel) steht für wirtschaftliche Dynamik in der deutschen Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Traditioneller Obst- und Gemüseanbau, weiterverarbeitende Lebensmittelindustrie, Verkehrssystemtechnik & Anlagenbau, Energie- und Umwelttechnik, Fertighausbau und Logistikbranche gehören zu den Zukunftsbranchen Werders. Auch der Tourismus ist ein Motor wirtschaftlicher Entwicklung. Werder gehörte zu den drei ersten Orten Brandenburgs, die den Titel Wirtschaftsfreundliche Kommune verliehen bekamen.“³⁹

Im Stadtgebiet befinden sich neben den zahlreichen gewerblichen Ansiedlungen in Gewerbegebieten auch mehrere Gewerbebestände in gemischten Baugebieten. Neben der Kernstadt Werder (Havel) sind gewerbliche Flächen in den Ortsteilen Derwitz, Glindow,

³⁹ Stadt Werder (Havel) (2024): Wirtschaftsstandort Werder (Havel). Quelle: Unsere Wirtschaftsregion - Werder (Havel) (werder-havel.de) [Zugriff am 14.03.2024].



Kemnitz und Plötzin vorzufinden, welche auch im FNP 2008 bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert sind.

Bereits im erstellten INSEK (2018) wurde sich mit den bestehenden gewerblichen Bauflächen und dessen Auslastung auseinandergesetzt. Von den Einschätzungen zur Auslastungen hat sich im Wesentlichen nichts geändert (hoch), lediglich im Magnapark Berlin-Brandenburg im Ortsteil Plötzin wird durch die Neu-Ansiedlungen weitere Gewerbebetriebe (z.B. Logistikflächen, 6,2 ha) die Auslastung von mittel auf hoch eingeschätzt. Damit sind die Kapazitäten des Magna-Parks nahe zu ausgeschöpft.

| Ortsteil | gewerbliche Bauflächen | Einschätzung zur Auslastung |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Kernstadt Werder (Havel) | Havelauen (24,3 ha) | hoch |
| | Südlich des Bahnhofs (7,0 ha) | hoch |
| Derwitz | Maulbeerweg (3,5 ha) | hoch |
| | Gewerbepark (5,1 ha) | hoch |
| Glindow | Werderfrucht (7,5 ha) | hoch |
| | Gartenstraße Ecke (2,0 ha) | hoch |
| Kemnitz | Phöbener Straße (20,5 ha) | hoch |
| Plötzin | Magna-Park (72,0 ha) | hoch |
| | Alte Dorfstraße 8 (1,9 ha) | hoch |
| | Haake-Haake (3,4 ha) | hoch |

Tab 11.: Übersicht der bestehenden Gewerbegebiete und deren Auslastung

Insgesamt besteht weiterhin eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Werder (Havel).

Zusätzlich zu den gewerblichen Bauflächen bestehen sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen Möglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen in den gemischten Bauflächen, welche allerdings durch die Baunutzungsverordnung in ihrer Nutzung eingeschränkt sind (z.B. Lärm). Besondere Nutzungsformen von Gewerbeansiedlungen, wie der Poloclub und Reithof, dem Recyclinghof / Lagerplatz in Plötzin, gastronomische und touristische genutzte Flächen werden im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Beschäftigung und Pendler

Zum 30.06.2023 lebten 10.871 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte⁴⁰ in Werder (Havel). Davon pendelten 8.200 zum Arbeiten aus. Die restlichen 2.671 in Werder (Havel) wohnhaften sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten auch in der Gesamtstadt, pendelten also nicht. Zur gleichen Zeit pendelten 4.489 Beschäftigte zum Arbeiten nach Werder (Havel) ein. In Werder (Havel) arbeiten damit nur rund 25% der hier wohnhaften, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Im gesamten Landkreis Potsdam-Mittelmark sind es im Schnitt 35 %⁴¹. In den letzten Jahren verzeichnete die Stadt Werder (Havel) einen stetigen Zuwachs der Beschäftigtenzahlen. Von 2019 bis 2023 wuchsen die Beschäftigtenzahlen um 9,7 % von 6.526 auf 7.162.

⁴⁰ Die folgenden Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als den weit überwiegenden Teil der Erwerbstätigen. Dabei wird, wenn nicht anders gekennzeichnet, folgende Landesstatistik zu Grunde gelegt: Bundesamt für Arbeit (2024): Statistik. Arbeitsmarkt kommunal. Tabellen. Sozialversicherungspflichtig und gering Beschäftigte und Arbeitslose nach ausgewählten Merkmalen.

⁴¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): SB A VI 20 – j/22 – Brandenburg. S.10/11.

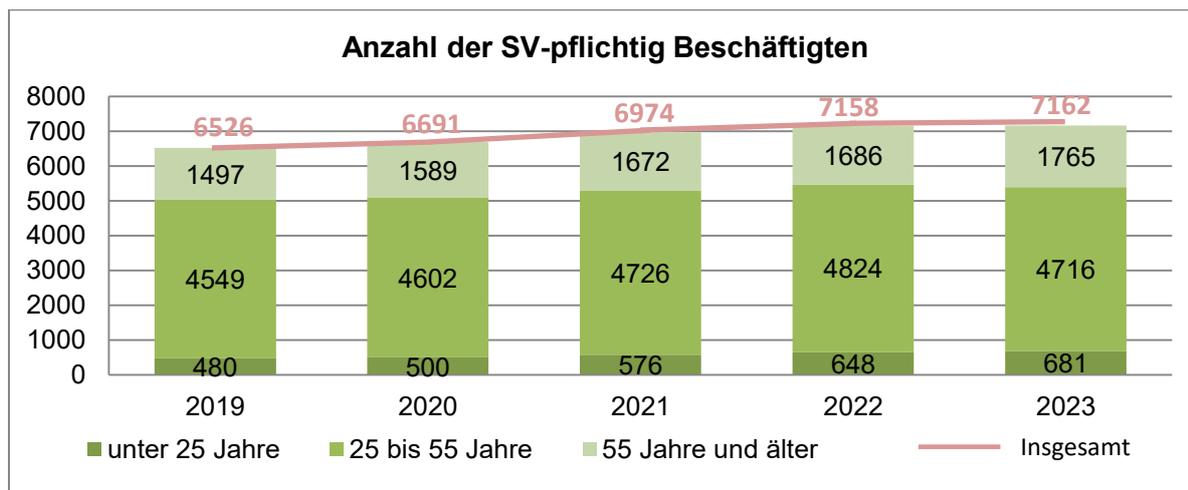


Abb. 8: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen 2019 bis 2023
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: Januar 2024

Innerhalb des Zuwachses der Beschäftigten von 636 Personen liegt der Anteil der Gruppe von Ausländer bei ca. 84 % (532). Dabei ist zu erwähnen, dass der Anstieg der Beschäftigten durch die Gruppe der Ausländer ab 2021 im Stadtgebiet Werder (Havel) deutlich zugenommen hat.

Der Anstieg der Beschäftigten im o.g. Zeitraum ist durch die Gruppe der Männer mit 422 (66%) zu verzeichnen.

Anhand der Differenz zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und denen am Wohnort wird eine hohe Arbeitsplatzmobilität deutlich, die aus der räumlichen Situation und der guten verkehrlichen Anbindung an Berlin und Potsdam resultiert. Danach wurden im Jahr 2023 insgesamt 4.489 Einpendler nach Werder (Havel) und 8.200 Auspendler verzeichnet. In Summe steht demnach ein negatives Pendlersaldo von ca. 3.700 gegenüber.

Die meisten in Werder (Havel) arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im Bereich der sonstigen Dienstleistung (ca. 41 %, 2955) und im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (ca. 33 %, 2335). Aber auch das produzierende Gewerbe mit 1708 Beschäftigten (ca. 24 %) ist in Werder (Havel) gut vertreten. Die Land- und Forstwirtschaft und die Fischerei bilden den Wirtschaftszweig mit den geringsten Beschäftigungszahlen. In diesem Bereich arbeiten in Werder (Havel) rund 2 %.

Größter Arbeitgeber der Stadt Werder (Havel) mit ca. 340 Mitarbeitern ist das weltweit agierende Unternehmen Herbstreith & Fox, das auf die Petkinproduktion spezialisiert ist. Weitere größere Arbeitgeber, die über Stadtgrenzen hinaus wirken, sind zum Beispiel die Christine Berger GmbH & Co.KG, die CONDIO GmbH, E.DIS Netz GmbH, LJU Sondermaschinenbau GmbH, PROMONTAN Elektroplan GmbH, SGW Werder GmbH & Co.KG, Alexander Schuke Potsdam Orgelbau GmbH, Werder Feinkost GmbH und die Werder Frucht GmbH. Zusätzlich ist an dieser Stelle auch das Unternehmen Amazon Europe Core SARL und Sonepar Deutschland GmbH mit seinem neuen Logistikzentrum in Derwitz (Magna-Park) zu nennen.

In der ebenso bedeutenden Touristikbranche gehören u.a. das Precise Resort Schwielowsee, das Gestüt Bonhomme Reitakademie Werder sowie der Campingplatz Riegelspitze (Blütencamping) zu den größeren Arbeitgebern im Stadtgebiet.



Die Stadt Werder (Havel) ist straßen- und bahntechnisch günstig gelegen (vgl. Kapitel 2.4 & 2.5). Durch die verkehrlichen Infrastrukturen und die Lage westlich von Berlin & Potsdam beschert der Stadt Vorteile im Ansiedlungswettbewerb.

Auf Grundlage einer eigenen Netzplanung sind alle Ortsteile der Stadt Werder (Havel) mit Hochgeschwindigkeitsinternet (Glasfaser) erschlossen.

Aus der oben dargestellten Tabelle ergibt sich ein Bestand an gewerblichen Bauflächen von ca. 147,2 ha, wovon Nahe zu alle Flächen belegt sind und somit auch keine wirklich großflächigen Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen.

4.5.2 Leitsätze

1. Die Stadt Werder (Havel) ist ein attraktiver Gewerbestandort. Die infrastrukturelle Ausstattung, die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die vorhandene Branchenstruktur und -kompetenz, der durchschnittliche Gewerbesteuersatz, bedingen in Verbindung mit dem bereits bestehenden differenzierten Gewerbeflächenangebot diese Attraktivität.
2. Eine Stärkung und Weiterentwicklung der Branchenkompetenzfelder wird angestrebt. Dies erfordert unter anderem durch eine Angebotsplanung Vorsorge dafür zu treffen, dass entsprechende Flächen, sowohl gewerblicher als auch industrieller Art, für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.
3. Gleichzeitig sollen auch andere Branchen gefördert werden und eine möglichst differenzierte und damit möglichst krisensichere Gewerbestruktur etabliert werden. Dazu sollen den verschiedenen gewerblichen und industriellen Ansprüchen entsprechende Flächen für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen im Sinne einer Angebotsplanung zur Verfügung stehen.
4. Höchste Priorität bei der Zurverfügungstellung weiterer Gewerbeflächen hat deren Lage. Zunächst sollten unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsverträglichkeit bestehende Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale in bestehenden Siedlungsbereichen genutzt werden. Je nach Verfügbarkeit solcher Fläche sollten erst im zweiten Schritt neue Fläche in Anspruch genommen werden, die aufgrund ihrer Erschließung (medien- und verkehrstechnisch) und der sie umgebenden Nutzung (Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, Abstandsleitlinie u.ä.) eine Lagegunst für die beabsichtigte Nutzung aufweisen. Dabei ist zwischen gewerblicher und industrieller Nutzung im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO zu unterscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der vorhabenkonkreten Genehmigungsplanung auf den im FNP dargestellten gewerblichen Erweiterungsflächen, sind insbesondere Immissionsschutzbelange zu beachten. Um Synergieeffekte nutzbar zu machen, aber auch die bessere Auslastung gewerbespezifischer Infrastrukturen zu erreichen, sollen Neuausweisungen idealer Weise an bestehende Standorte anknüpfen. Sie sollen sich auch an vorhandene oder geplante Infrastrukturen orientieren und möglichst schnell von Bundesstraßen und/oder überörtlichen Straßen erreichbar sein.
5. Positive Entwicklungsimpulse, die sich aus der Fertigstellung des BER und der Berlinnähe ergeben, sollen insbesondere in den südlichen Gemeindeteilen durch die Zurverfügungstellung von Gewerbebauflächen aufgegriffen und entwickelt werden. Dies begründet sich auch auf die vorhandenen Schutzgebietsflächen nach BNatSchG, welche im südlichen Stadtgebiet weniger vertreten sind als im Norden.
6. Die Sicherung aber auch die Darstellung neuer gewerblich nutzbarer Gebiete soll den vorhandenen starken sekundären Sektor sichern, bildet aber gleichzeitig die Grundlage für die Tertiärisierung der Wirtschaft – insbesondere unternehmensbezogene Dienstleister. Ziel ist es die Einpendlerzahl zu erhöhen. Gleichzeitig sollen mehr Menschen, die im Stadtgebiet Werder (Havel) wohnen auch arbeiten können. Dazu muss die Nichtpendlerquote erhöht und die Quote der Auspendler gesenkt werden.



4.5.3 Entwicklungskonzept / Darstellungen

Als gewerbliche Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Gewerbe- oder Industriegebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzung ermöglichen sollen.

Gewerbegebiete dienen grundsätzlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Industriegebiete dienen grundsätzlich ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die (vornehmlich aufgrund ihrer Emissionen) in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die TA-Lärm benennt für Gewerbegebiete Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts außerhalb von Gebäuden. Für Industriegebiete wird ein Wert von 70 dB(A) tags und nachts benannt.

Zum Bestandsschutz rechtmäßig genutzter aber nicht dargestellter gewerblicher Bauflächen, gelten analog die Ausführungen im Kapitel Darstellung Wohnbauflächen.

Der Flächennutzungsplan sieht folgende Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen vor:

Derwitz

| Lfd-Nr. im Plan: DER 4 | |
|--|---|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Flächengröße: 1,0 ha Erschließung: "Maulbeerweg" |  <p>von Grünfläche in gewerbliche Baufläche</p> |

Die Fläche DER 4 liegt am Maulbeerweg im östlichen Bereich des Ortes Derwitz. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität ist auf der Fläche ein Tiefbauunternehmen vorhanden. Der Bestand soll gesichert werden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert.



Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Insgesamt wird dem Trennungsgrundsatz gem. BImSchG Rechnung getragen. Darüber hinaus wird auch der Zielstellung entsprochen, dass die gewerbliche Baufläche sich in der Nähe von überörtlichen Straßen (B1 und A10, Anschlussstelle 22 „Groß Kreuz“) befindet.

Plötzin

| | |
|---|--------------------|
| Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 6 | |
| Ortsteil: Plötzin | Darstellung |
| Flächengröße: 19,0 ha | |
| Erschließung: "Am Erdeplatz" | |
| von Fläche für Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche | |

Die Fläche PLÖ 6 befindet sich in der Gemarkung, südlich der Straße „Am Erdeplatz“ sowie des Flugplatzes Plötzin. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bestand befinden sich dort Lager- und Recyclingflächen eines gewerblichen Unternehmens. Dort werden Erden- und Kiesprodukte hergestellt und verkauft sowie Baustoffe für das Recycling angenommen. Der Bestand soll gesichert werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung von einer Fläche für Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Insgesamt wird dem Trennungsgrundsatz gem. BImSchG Rechnung getragen.

Glindow

| | |
|---|--------------------|
| Lfd-Nr. im Plan: GLI 7 | |
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 26,6 ha | |
| Erschließung: "Poststraße" | |
| von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche | |



Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Fläche GLI 7 befindet sich im Süden des Stadtgebietes im Ortsteil Glindow und grenzt an der bestehenden gewerblichen Baufläche an der Poststraße an. Aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen und der aktuellen hohen Nutzungsauslastungen in den vorhandenen Gewerbegebieten ist es notwendig, ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen, um zum einen dem hohen Nachfragebedarf nachzukommen und zum anderen den Wirtschaftsstandort Werder (Havel) weiter zu stärken.

Insgesamt wird dem Trennungsgrundsatz gem. BImSchG Rechnung getragen. Zur westlich angrenzenden Wohnbaufläche (Elisabethhöhe) wird ein Puffer von ca. 130 m als Fläche für die Landwirtschaft gesichert. Darüber hinaus wird auch der Zielstellung entsprochen, dass die gewerbliche Baufläche sich in der Nähe von überörtlichen Straßen befindet. Von der Poststraße über die L90 in Richtung Süden kann die Bundesautobahn A 10 schnell erreicht werden (B1 und A10, Anschlussstelle 20 „Glindow“).

Kernstadt Werder (Havel)

| | |
|---|-----------------------|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 28 | |
| Stadt: | Werder (Havel) |
| Flächengröße: 2,1 ha | |
| Erschließung: "A-Damaschke-Str." | |
| von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche | |

Die Fläche WER 28 befindet sich östlich der A-Damaschke-Str. Nähe des Bahnhofes. Im Bestand befinden sich gewerbliche Strukturen sowie, die Schützengilde mit ihrer Hallenanlage. Der Bestand soll gesichert werden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer gewerblichen Baufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Insgesamt wird dem Trennungsgrundsatz gem. BImSchG Rechnung getragen.

Insgesamt weisen die o.g. dargestellten gewerblichen Bauflächen eine Größe von 48,7 ha auf, wovon aber die Flächen DER 4, PLÖ 6 und WER 26 dem Bestand zu zuordnen sind.

Die Erweiterungsfläche GLI 7 mit 26,6 ha schließt an vorhandene Gewerbeflächen an. Sie stellt damit eine Erweiterungsmöglichkeit dar, konzentriert die gewerbliche/industrielle Nutzung auf das benachbarte Bestandsgebiet und ermöglicht die Nutzung gemeinsamer Infrastruktur (Synergieeffekt).



4.6 Sonderbauflächen

4.6.1 Ausgangsbedingungen

Als Sonderbauflächen werden solche Bauflächen dargestellt, die sich wesentlich von den übrigen in den Kap. 4.3 bis 4.5 genannten Bauflächen unterscheiden. Im Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte Zweckbestimmung der Sonderbauflächen zur Bestimmung der Grundrichtung der beabsichtigten Nutzung darzustellen. Eine konkrete Bestimmung der beabsichtigten Art der Nutzung ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung hingegen nicht erforderlich. Dies ist in Konkretisierung der Darstellungen des FNP dann Inhalt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

In Werder (Havel) gibt es eine Reihe von vorhandenen Sonderbauflächen, die sich nach ihrer Zweckbestimmung in die folgende Kategorien einordnen lassen:

Flächen, die der Erholung dienen, zu denen in Anlehnung an den § 10 BauNVO solche Flächen zählen, die durch Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete charakterisiert sind:

Töplitz

- am Havelblick; Zweckbestimmung: Yachthafen und Ferienhausgebiet
- an der Havel südlich der Autobahn; Zweckbestimmung: Yachthafen und Ferienhausgebiet

Phöben

- nördlich des Ortes am Phöbener Havelweg; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet
- Zu den Havelwiesen süd-östlich des Ortes; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet
- Am Birkenweg süd-östlich des Ortes; Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

Kemnitz

- Dicke Eiche, süd-östlich des Gemarkungsgebiets; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

Petzow

- Am Rüterhorn, Zweckbestimmung: Campingplatz und Ferienhausgebiet

Glindow

- Jahnufer, östlich des Ortes; Zweckbestimmung: Campingplatz
- Alpenstraße, östlich des Ortes; Zweckbestimmung: Campingplatz
- Zwischen der Straße Am Wasser und Glindower Seestraße, östlich des Ortes; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet
- Alpenstraße, östlich des Ortes; Zweckbestimmung: Campingplatz

Kernstadt Werder (Havel)

- Berliner Straße, südlich des Stadtgebietes, an der Brücke; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet



Flächen, für die Freizeit, Landwirtschaft, Sport, Kultur Erholung:

Töplitz

- Am Alten Weinberg, nordwestlich des Ortes; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Ausflugsgaststätte, Ferienwohnungen
- Am Schwarzen Berg, südlich der Autobahn; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Kinderdorf, Beherbergung, Sport + Spiel

Kemnitz

- Dicke Eiche, süd-östlich des Gemarkungsgebietes; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Gastronomie; Ferienhäuser

Plötzin

- An der L861 südlich; Landwirtschaft und Freizeit mit der Zulässigkeit: Gebäude und Flächen für Veranstaltungen, Flächen für temporäre Freizeit- und Sportanlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Hofladen, Flächen für saisonale Märkte und für den Verkauf von Weihnachtsbäumen
- An der L861 nördlich; Landwirtschaft und Freizeit mit der Zulässigkeit: Gebäude und bauliche Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Folgeeinrichtungen dienen Betriebswohnen

Petzow

- Fercher Straße; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Frucht-Erlebnis-Garten, Gastronomie, Tourismus
- Inselparadies; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Kinder- und Jugendbeherbergung, Gastronomie, Ferienhäuser, Ferienwohnungen

Bliesendorf

- Südöstlich des Ortes; Zweckbestimmung: Freizeit und Sport

Glindow

- Alpenstraße, südöstlich des Ortes; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Historisches Handwerk, Ziegelei, Museum, Gastronomie
- Elisabethhöhe, Karl-Liebknecht-Straße; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Brennerei, Gastronomie, Tourismus
- Jahnufer, Zweckbestimmung: Yachthafen und Freizeit

Kernstadt Werder (Havel)

- Havelauen Werder – BlütenTherme; Zweckbestimmung: Freizeit und Sport
- Adolf-Damaschke-Straße, östlich innerhalb der Kernstadt; Freizeit und Erholung mit der Zulässigkeit: Gastronomie, Sportanlagen, Sportvereine
- Südlich der Kernstadt; Zweckbestimmung: Freizeit und Sport



Flächen für Hotel und Tourismus:

Kemnitz

- Seestraße am Wasser; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus
- Ecke Seestraße/Kemnitzer Dorfstraße; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus

Petzow

- Zeltstraße am Schloss Petzow; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus
- Am Schwielowsee Resort; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus
- Am Kreisverkehr der B1; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus

Kernstadt Werder (Havel)

- Havelauen Werder – BlütenTherme; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus
- Werderaner Wachtelberg; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus
- Hoher Weg, zentral innerhalb der Kernstadt; Zweckbestimmung: Hotel und Tourismus

Weitere Sonderbauflächen im Bestand:

Phöben

- Nördlich des Ortes; Zweckbestimmung: Gärten, Kleingärten, Gartenanlage
- Südlich des Ortes; Zweckbestimmung: Poloclub und Gestüt

Plötzin

- Südlich des Ortes Plötzin; Zweckbestimmung: Recycling und Lagerplatz
- Im Ort Plessow; Zweckbestimmung: Bildung

Glindow

- Südlich des Ortes, neuer Standort des Bildungscampus; Zweckbestimmung: Bildung

Kernstadt Werder (Havel)

- Im Werderpark, südlich der Kernstadt; Zweckbestimmung: 2x Großflächiger Einzelhandel, 1x Einzelhandel.
- Altenkirch-Weg, zentral gelegen in der Kernstadt; Zweckbestimmung: Kultur und Veranstaltungen, Gastronomie



4.6.2 Leitsätze

1. Die Stadt Werder (Havel) ist, insbesondere durch ihre naturräumliche Ausstattung, ein staatlich anerkannter Erholungsort. Werder (Havel) gehört zu den beliebtesten Reisezielen im Land Brandenburg. Die historische Altstadt auf der Insel, die Havellandschaft, die Obst- und Weinbautradition und die Nähe zu Berlin und Potsdam bilden wichtige Eckpunkte der Erholung. Die bestehenden Flächen sollen daher gesichert und, soweit Potential vorhanden ist, entwickelt werden. Die Entwicklung bestehender Flächen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen.
2. Neue Erholung- bzw. Freizeitnutzungen sollen nur entwickelt werden, wenn ein Nutzungskonzept besteht und/oder ein konkreter Bedarf vorhanden ist. Die Flächen müssen für die Art der angestrebten Nutzung eine Lagegunst aufweisen. Diese kann sich bspw. durch eine landschaftlich reizvolle Lage, durch die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung oder durch bereits vorhandene Nutzungen gleicher oder ähnlicher Art, an die angeknüpft werden kann, um Ressourcen effektiver nutzen zu können und Synergieeffekte zu generieren ergeben. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Gebiete möglichst erschlossen sind – zumindest verkehrlich und dass die Uferbereiche der Seen öffentlich zugänglich bleiben.
3. Die Stadt ist für die Grundversorgung ihrer Einwohner verantwortlich. Großflächige Einzelhandelsnutzungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß Zielvorgabe der Landesplanung in Werder (Havel) und in Glindow grundsätzlich zulässig. Bei neuer Ausweisung von großflächigem Einzelhandel ist das Einzelhandelskonzept mit heranzuziehen.
4. Die Förderung regenerativer Energie ist politisches Ziel der Bundesregierung und des Landes Brandenburg. Auch die Stadt Werder (Havel) sieht die Notwendigkeit dazu im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung. Daher sollen geeignete Flächen für die Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie im FNP dargestellt werden. Die Darstellung der Sonderbauflächen Windenergie soll aus dem Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming“ übernommen werden. Nach der landesplanerischen Zielstellung Z 8.2 werden die Gebiete für die Windenergienutzung in den Regionalplänen festgelegt.

4.6.3 Entwicklungskonzept / Darstellungen

Der Flächennutzungsplan sieht folgende Neuausweisungen vor, um die e.g. Ziele zu erreichen:

Töplitz

| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: TÖP 4 | |
| Ortsteil: Töplitz | Darstellung |
| Flächengröße: 2,5 ha Erschließung: "Wildrosenweg" |  <p>von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“</p> |



Die Fläche TÖP 4 befindet sich am Wildrosenweg des Ortsteils Töplitz. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

In der Verordnung des LSG sind folgende zulässigen Handlungen heranzuziehen:

- Die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt,
- Die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,

Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte werden in der Verordnung für sonstige Handlungen wie folgt beschrieben (nur relevante beschrieben):

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

1. Bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
2. Die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen,...
6. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen.

Die Genehmigung ist auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen.

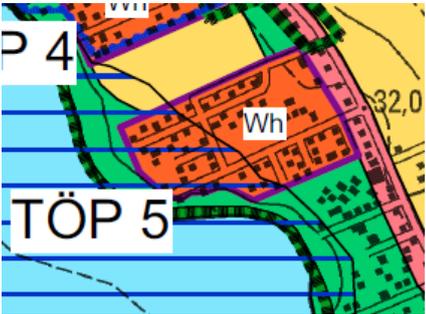
Unter Berücksichtigung der eben genannten Zulässigkeiten und Verbote der Verordnung des LSG wird der vorhandene Bestand innerhalb der Fläche TÖP 4 herangezogen. Danach befinden sich entlang des Wildrosenweges insgesamt 20 bauliche Anlagen, welche der Wochenendhausnutzung zugeordnet werden können und jeweils eigene Flurstücke sind. In einem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen genehmigt. Daher sind die baulichen Anlagen und deren Grundstücke entlang des Wildrosenweges eindeutig als Siedlungsstruktur vorgeprägt (Charakter des Gebiets). Zudem ist die Erschließung gesichert.

Mit der Festlegung als Sonderbaufläche werden keine Handlungen vorbereitet, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern (vgl. LSG-Verordnung). Die Fläche TÖP 4 dient der städtebaulichen Sicherstellung der genehmigten Nutzungen im Gebiet, hier als Wochenendhausgebiet.

Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch nicht, dass die LSG-Verordnung bei weiteren baulichen Handlungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben darf. Es ist immer eine Befreiung oder Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies würde im Übrigen auch ohne die Betroffenheit des LSG zutreffen, da sich das Gebiet im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich befindet und sonstige Vorhaben, welche nicht privilegiert sind, nur gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wären.

Durch die Ausweisung als Sonderbaufläche wird in der Fortschreibung des FNP der vorhandene Bestand gesichert.

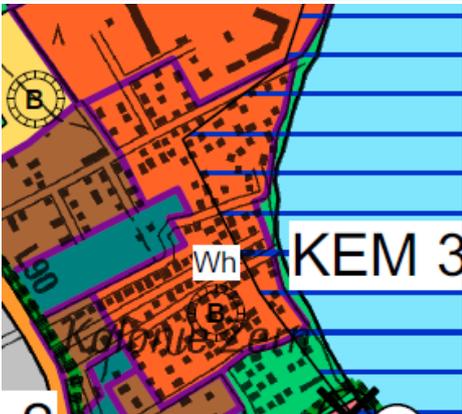


| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: TÖP 5 | |
| Ortsteil: Töplitz | Darstellung |
| Flächengröße: 5,3 ha Erschließung: „Plantagenweg, Am Gänsehorn“ |  <p>von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“</p> |

Die Fläche TÖP 5 befindet sich südlich der Straße „Am Gänsehorn“ und erstreckt sich bis 60 m weiter südlich am „Plantagenweg“ im Ortsteil Töplitz. Zudem sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

Die städtebauliche Zielstellung für die Aufnahme und Berücksichtigung der Fläche TÖP 5 in die Fortschreibung des FNP lässt sich, wie für die Fläche TÖP 4 (siehe oben) beschrieben, herleiten.

Kemnitz

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: KEM 3 | |
| Ortsteil: Kemnitz | Darstellung |
| Flächengröße: 8,9 ha Erschließung: „Havelweg, Kolonie Röske & Zur Elka-Werft“ |  <p>von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“</p> |

Die Fläche KEM 3 erstreckt sich im östlichen Gebiet der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. Die Erschließung ist über die Straßen „Havelweg“, „Kolonie Röske“ und „Zur Elka-Werft“ gesichert.

Zudem sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

Über die Besonderheit der Kolonie Zern wurde sich bei der Fläche KEM 1 (vgl. Kapitel 4.4.3, S. 79) auseinandergesetzt. Dies gilt vom Grundsatz her auch für die Fläche KEM 3.



Zu nächst befindet sich die Fläche, wie oben beschrieben, im LSG. In der Verordnung des LSG sind folgende zulässigen Handlungen heranzuziehen:

- Die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt,
- Die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,

Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte werden in der Verordnung für sonstige Handlungen wie folgt beschrieben (nur notwendige beschrieben):

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

1. Bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
2. Die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen,...
6. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen.

Die Genehmigung ist auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen.

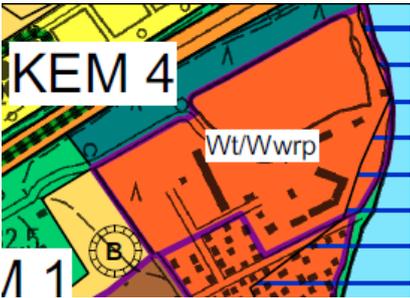
Unter Berücksichtigung der eben genannten Zulässigkeiten und Verbote der Verordnung des LSG wird der vorhandene Bestand innerhalb der Kolonie Zern herangezogen. Danach befinden sich 17 genehmigte Wohnbebauungen und 116 genehmigte Wochenendhäuser, welche nach der öffentlich-rechtlichen Zulassung genehmigt wurden. Ein Großteil der genehmigten Wochenendhäuser befindet sich innerhalb der Fläche KEM 3.

Daher ist insgesamt die Kolonie Zern baulich eindeutig in Form von Siedlungsstrukturen vorgeprägt (Charakter des Gebiets).

Mit der Festlegung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ werden keine Handlungen vorbereitet, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern (vgl. LSG-Verordnung). Die Fläche KEM 3 dient der städtebaulichen Sicherstellung der genehmigten Nutzungen im Gebiet.

Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch nicht, dass die LSG-Verordnung bei weiteren baulichen Handlungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben darf. Es ist immer eine Befreiung oder Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies würde im Übrigen auch ohne die Betroffenheit des LSG zutreffen, da sich das Gebiet im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich befindet und sonstige Vorhaben, welche nicht privilegiert sind, nur gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wären.



| | |
|--|--|
| Lfd-Nr. im Plan: KEM 4 | |
| Ortsteil: Kemnitz | Darstellung |
| Flächengröße: 10,3 ha Erschließung: „Havelweg“ |  <p>von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wt/Wwrrp“</p> |

Die Fläche KEM 4 befindet sich an der Straße „Havelweg“ in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. Zudem sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

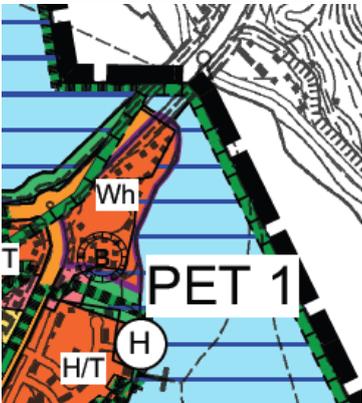
Die städtebauliche Zielstellung für die Aufnahme und Berücksichtigung der Fläche KEM 4 in die Fortschreibung des FNP lässt sich, wie für die Fläche KEM 3 (siehe oben) beschrieben, herleiten.

Nur mit der Ausnahme, dass es sich nicht um ein Wochenendhausgebiet handelt, sondern um vorhandene bauliche Anlagen, die dem Wassertourismus (auch eine Anlegemöglichkeit) dienen. Insbesondere sind auf dem Gebiet folgende Nutzungen vorhanden: Ein Angelteich auf dem Gelände des Fischerhofs mit einer Größe von ca. 2 ha sowie ein Vertrieb für Hausbootvermietungen.

Der Fischerhof mit seinem Hofladen und Imbiss sowie der genutzte Angelteich sind bereits seit mehreren Jahren in Betrieb. Das Gleiche trifft auch auf die Hausbootvermietung zu.

Auch hier sind die Nutzungen in einem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren genehmigt worden. Mit der Aufnahme der Sonderbaufläche als Wassertourismus und Wasserwanderrastplatz sollen die vorhandenen Arbeitsplätze im Fischerhof und der Hausbootvermietung gesichert werden.

Petzow

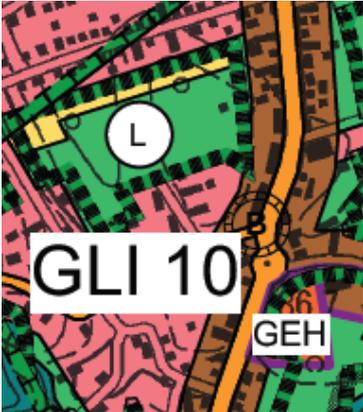
| | |
|--|--|
| Lfd-Nr. im Plan: PET 1 | |
| Ortsteil: Petzow | Darstellung |
| Flächengröße: 2,5 ha Erschließung: „Am Schwielowsee“ |  <p>von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“</p> |



Die Fläche PET 1 befindet sich östlich der Bundesstraße B1 im Ortsteil Petzow. Das Gebiet ist über die Straße „Am Schwielowsee“ erschlossen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Zudem sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Durch die Anpassung der Grünfläche „Dauerkleingärten“ in eine Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ wird dem aktuellen Bestand Rechnung getragen. Ein Dauerkleingarten gem. Bundeskleingartengesetz liegt in der Form nicht vor. Daher erfolgt in der Fortschreibung des FNP eine redaktionelle Anpassung der Nutzungsform.

Die städtebauliche Zielstellung für die Aufnahme und Berücksichtigung der Fläche PET 1 in die Fortschreibung des FNP lässt sich bezüglich der Beachtung der LSG-Verordnung, sinngemäß wie für die Fläche TÖP 4 (siehe oben) beschrieben, herleiten.

Glindow

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: GLI 10 | |
| Ortsteil: | Glindow |
| Darstellung |  |
| Flächengröße: 1,6 ha | |
| Erschließung: „Alpenstraße“ | |
| von Grünfläche in Sonderbaufläche „GEH“ | |

Die Fläche GLI 10 befindet sich östlich der Klaistower Straße sowie an der Alpenstraße im Ortsteil Glindow. Das Gebiet kann über die Straße „Alpenstraße“ erschlossen werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ausgewiesen. Zudem sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Werder (Havel) erläutert, ist auf der Fläche GLI 10 die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes (EDEKA) vorgesehen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Werder (Havel) bewertet, dass ein zusätzlicher Nahversorger im südlichen Teilbereich des Ortes Glindow die flächendeckende Nahversorgung verbessern kann.

Des Weiteren wurde im Einzelhandelskonzept angemerkt, dass mit der Konstellation beider Lebensmittelmärkte in Glindow, es Wettbewerbsbeziehungen geben wird, welche die Flächenproduktivitäten für beide Märkte reduzieren werden, aber die Präferenz des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigen und eine Standortentwicklung mit Vollsortimentskonzepten an beiden Standorten ermöglicht. Für die Fläche GLI 10 wird nach dem Einzelhandelskonzept daher eine max. Verkaufsfläche von 1.400 m² empfohlen.

Unter Beachtung der eben genannten Verkaufsfläche ist es daher notwendig die Fläche GLI 10 als Sonderbaufläche auszuweisen. Nach Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe mit



einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächig einzustufen und als Nutzung nach § 11 BauNVO zu zuordnen.

Um das Vorhaben realisieren zu können, wurde bereits am 05.10.2020 ein Antrag der Stadt Werder (Havel) auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ einschließlich Unterlagen entsprechend der Anlage 3A des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit“ vom 22.09.2017 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingereicht. Beim Antrag wurde auch eine gutachterliche Stellungnahme zur Versorgungsfunktion des Vorhabens eingereicht sowie, wie der Verbrauchermarkt am Standort innerhalb der Fläche GLI 10 umgesetzt werden soll.

Mit Schreiben vom 16.06.2021 (Akt.-Z. 41GL90-200-01/20) erklärte die Untere Naturschutzbehörde, unter der Bedingung der Einhaltung des eingereichten Nutzungs- und Entwicklungsrahmens, das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage, weil die dargestellten vertretenen öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen.

Zu dem erfolgte von der Unteren Naturschutzbehörden noch folgender Hinweis:

Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen Regelungen einer LSG-Verordnung, sondern erst deren Verwirklichung – also die konkreten Handlungen. Das heißt, erst auf der Ebene der Baugenehmigung kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag die Befreiung von Verboten einer LSG-Verordnung erteilen. In diesem Verfahren besitzen sowohl die Anerkannten Naturschutzvereinigungen (§ 63 BNatSchG, § 35 BbgNatSchAG) als auch der Naturschutzbeirat (§ 35 BbgNatSchAG) Mitwirkungsrechte; die Anerkannten Naturschutzvereinigungen haben darüber hinaus Klagebefugnisse (§ 64 BNatSchG, § 37 BbgNatSchAG).

Zudem ist ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nicht zu erkennen.

| Lfd-Nr. im Plan: GLI 12 | |
|---|--|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Glindow Flächengröße: 0,8 ha Erschließung: „Dr.-Külz-Straße“ |  <p>von gemischte Baufläche in Sonderbaufläche „GEH“</p> |

Die Fläche GLI 12 befindet sich an der Dr.-Külz-Straße im Zentrum des Ortes Glindow. Derzeit existiert auf der Fläche der Lebensmittelmarkt von REWE. Die Firma REWE will am Bestandsstandort erweitern. Die geplante und notwendige Erweiterung des



Lebensmittelmarktes begründet sich zum einen auf den stetigen Zuwachs der Bevölkerung in Glindow und zum anderen deren Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Lebensmittelmärkten und dessen Verkaufsflächenerweiterungen des Ortes.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Werder (Havel) wird aus gutachterlicher Sicht für den REWE-Markt auf die Flächenverfügbarkeit am Projektstandort und der ermittelten Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet (Einzelhandelskonzept) eine max. Verkaufsfläche von 1.800 m² angesetzt.

Unter Beachtung der eben genannten Verkaufsfläche ist es daher notwendig die Fläche GLI 12 als Sonderbaufläche auszuweisen. Nach Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächig einzustufen und als Nutzung nach § 11 BauNVO zu zuordnen.

Zudem ist ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nicht zu erkennen.

Kernstadt Werder (Havel)

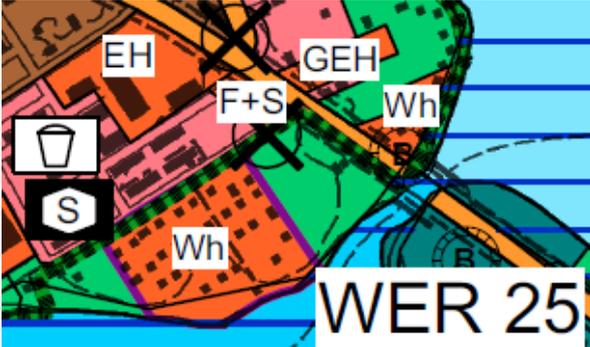
| | |
|--------------------------------------|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 21 | |
| Stadt: | Werder (Havel) |
| Darstellung | |
| Flächengröße: 17,0 ha | |
| Erschließung: "Hans-Sachs-Straße" | |
| | von Grünfläche in Sonderbaufläche „F+E“ mit hohem Waldanteil |

Die Fläche WER 21 befindet sich südlich der Bahntrasse an der Hans-Sachs-Straße und hat eine Größe von ca. 17 ha. Das gesamte Areal wurde zu DDR-Zeiten durch die LPG als Betriebsgelände für Gewächshäuser genutzt. Demzufolge wurde im FNP aus dem Jahr 2008 die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Heute befindet sich auf dem Areal, entlang der Hans-Sachs-Straße, der eingetragene Werderaner Bogenschützen Verein.

In dem nicht genutzten Areal hat durch die Nichtnutzung eine natürliche Sukzession stattgefunden. Gemäß Kartierung der Forstbehörde ist die Fläche teilweise als Wald gem. LWaldG zu beurteilen (lokaler Immissionsschutzwald und als kleine Waldflächen im waldarmen Gebiet).

Städtebauliches Ziel ist die vorhandene bereits anthropogene Fläche nach zu nutzen und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung auszuweisen. Dabei soll auch ein hoher Waldanteil erhalten werden.



| | |
|--|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 25 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 3,2 ha |  |
| Erschließung: "Am Strengfeld" | |
| von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“ | |

Die Fläche WER 25 erstreckt sich im südlichen Stadtgebiet Werder (Havel). Die Erschließung ist über die Straße „Am Strengfeld“ gesichert.

Zudem sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

Das Gebiet ist bereits mit mehr als 30 baulichen Anlagen als Wochenendhaussiedlung vorgeprägt. Die jeweiligen Grundstücke sind strukturiert gegliedert und als Ziergärten mit diversen Gartenpflanzen und kleinen Nebenanlagen entwickelt. Die Stellplätze der Wochenendhäuser sind an der Straße „Am Strengfeld“ innerhalb der Sonderbaufläche gegliedert. Insgesamt ist der Charakter des Gebiets durch die Wochenendhaussiedlung deutlich vorgeprägt.

Zu nächst befindet sich die Fläche, wie oben beschrieben, im LSG. In der Verordnung des LSG sind folgende zulässigen Handlungen heranzuziehen:

- Die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt,
- Die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,

Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte werden in der Verordnung für sonstige Handlungen wie folgt beschrieben (nur notwendige beschrieben):

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

1. Bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
2. Die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen,...
6. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen.

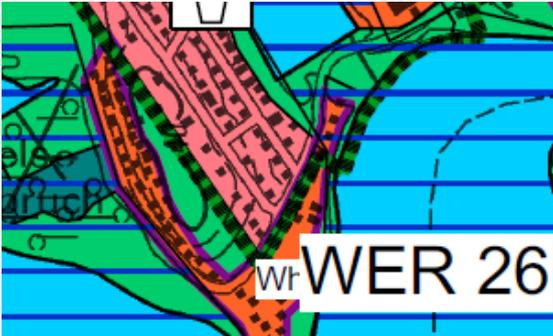
Die Genehmigung ist auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen.



Unter Berücksichtigung der eben genannten Zulässigkeiten und Verbote der Verordnung des LSG wird der vorhandene Bestand innerhalb der Wochenendhaussiedlung an der Straße „Am Strengfeld“ herangezogen. Danach befinden sich, wie bereits oben genannt, mehr als 30 Wochenendhäuser, welche nach der öffentlich- rechtlichen Zulassung genehmigt wurden.

Mit der Festlegung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ werden keine Handlungen vorbereitet, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern (vgl. LSG-Verordnung). Die Fläche WER 25 dient der städtebaulichen Sicherstellung der genehmigten Nutzungen im Gebiet.

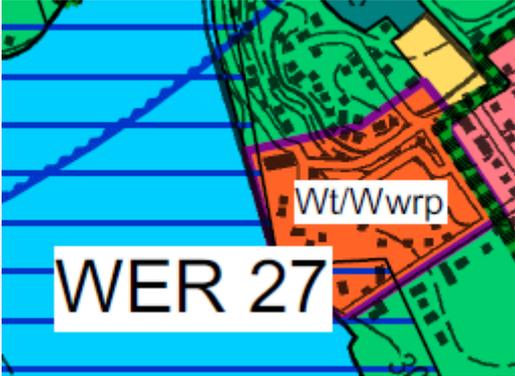
Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch nicht, dass die LSG-Verordnung bei weiteren baulichen Handlungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben darf. Es ist immer eine Befreiung oder Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies würde im Übrigen auch ohne die Betroffenheit des LSG zutreffen, da sich das Gebiet im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich befindet und sonstige Vorhaben, welche nicht privilegiert sind, nur gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wären.

| Lfd-Nr. im Plan: WER 26 | |
|---|---|
| Stadt: | Werder (Havel) |
| Darstellung | |
| Flächengröße: 3,4 ha |  |
| Erschließung: „Am Strengfeld“ | |
| von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“ | |

Die Fläche WER 26 befindet sich ebenfalls an der Straße „Am Strengfeld“ im Stadtgebiet Werder (Havel). Auch hier sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 befindet.

Die städtebauliche Zielstellung für die Aufnahme und Berücksichtigung der Fläche WER 26 in die Fortschreibung des FNP lässt sich, wie für die Fläche WER 25 (siehe oben) beschrieben, herleiten. In diesem Gebiet sind mehr als 50 Wochenendhäuser vorzufinden.



| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 27 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 5,1 ha |  |
| Erschließung: "An der Chaussee" & "Obstzüchterstraße" | |
| von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wt/Wwrrp“ | |

Die Fläche WER 27 befindet sich im Süden der Stadt Werder (Havel). Das Gebiet ist über die Straße „An der Chaussee“ und der „Obstzüchterstraße“ zu erreichen.

Zu dem liegt das Gebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.

Das Gebiet ist bereits mit baulichen Anlagen vorgeprägt, welche teilweise aus Wohnnutzungen, Wochenendhäusern und Ferienwohnungen sowie touristischen Angeboten besteht.

Die jeweiligen bebauten Grundstücke sind strukturiert gegliedert und als Ziergärten mit diversen Gartenpflanzen und kleinen Nebenanlagen entwickelt. Die Stellplätze sind ebenfalls den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Insgesamt ist der Charakter des Gebiets durch bauliche Anlagen vorgeprägt. Zudem besteht für die rechtmäßig erbauten Gebäude Bestandschutz.

Zu nächst befindet sich die Fläche, wie oben beschrieben, im LSG. In der Verordnung des LSG sind folgende zulässigen Handlungen heranzuziehen:

- Die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt,
- Die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,

Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte werden in der Verordnung für sonstige Handlungen wie folgt beschrieben (nur notwendige beschrieben):

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

1. Bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
2. Die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen,...
6. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen.



Die Genehmigung ist auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen.

Unter Berücksichtigung der eben genannten Zulässigkeiten und Verbote der Verordnung des LSG wird der vorhandene Bestand innerhalb des Gebiets herangezogen. Danach befinden sich, wie bereits oben genannt, mehre bauliche Anlagen, welche nach der öffentlich-rechtlichen Zulassung genehmigt wurden.

Mit der Festlegung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wassertourismus/Wasserwanderrastplatz“ werden keine Handlungen vorbereitet, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern (vgl. LSG-Verordnung). Die Fläche WER 27 dient der städtebaulichen Sicherstellung der genehmigten Nutzungen im Gebiet.

Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch nicht, dass die LSG-Verordnung bei weiteren baulichen Handlungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben darf. Es ist immer eine Befreiung oder Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies würde im Übrigen auch ohne die Betroffenheit des LSG zutreffen, da sich das Gebiet im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich befindet und sonstige Vorhaben, welche nicht privilegiert sind, nur gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wären.

| | |
|--|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 30 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 0,5 ha |  |
| Erschließung: "Kugelstraße & Berliner Straße" | |
| von gemischte Baufläche in Sonderbaufläche „GEH“ | |

Die Fläche WER 30 befindet sich an der Ecke „Kugelstraße/Berliner Straße“. Aktuell befindet sich dort ein Einzelhandel, welcher sich bezüglich der Verkaufsfläche erweitern möchte.

Die geplante und notwendige Erweiterung des Lebensmittelmarktes begründet sich zum einen auf den stetigen Zuwachs der Bevölkerung und zum anderen deren Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Lebensmittelmärkten und dessen Verkaufsflächenerweiterungen des Ortes.

Unter Beachtung der Verkaufsflächengröße ist es daher notwendig die Fläche WER 30 als Sonderbaufläche auszuweisen. Nach Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² als großflächig einzustufen und als Nutzung nach § 11 BauNVO zu zuordnen.

Zudem ist ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nicht zu erkennen.

 Aus der Auflistung ergibt sich, dass sich die Sonderbauerweiterungsflächen auf das gesamte Stadtgebiet verteilen und tlw. großflächig sind. Insgesamt ergibt sich eine Erweiterung an Sonderbauflächen auf 61,1 ha, wovon allerdings 44,1 ha bereits baulich deutlich vorgeprägt sind und Bestandsschutz besteht.



4.7 Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Vorbemerkungen

Im parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Werder (Havel) wurde sich mit der Thematik des Einsatzes zur Erneuerbarer Energie, hier die Ermittlung von planerisch geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA), auseinander gesetzt.

Dabei wurde ein eigenständiger Kriterienkatalog für die Ermittlung von Flächen für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen erstellt.

Um die Herangehensweise zur Ermittlung von planerisch geeigneten Flächen zur Ansiedlung von PV-FFA nachvollziehen zu können, wird dieser Begründung als Anhang IV der Auszug der Begründung des Landschaftsplanes zu dieser Thematik beigefügt.

Unabhängig davon sind gem. § 35 Abs.1 Nr. 8b BauGB Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung zum äußeren Rand der Fahrbahn bzw. des Gleisbettes von bis zu 200 m privilegiert für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Weiterhin sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB Agri-PV-Anlagen privilegiert, sofern

- das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang steht mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb, der der gartenbaulichen Erzeugung dient,
- die Grundfläche der besonderen Solaranlage 25.000 m² nicht überschreitet und
- je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben wird.

Ausgeschlossen von dieser Regelung sind gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 a, b oder c EEG landwirtschaftliche Flächen auf Moorböden bzw. in Naturschutzgebieten und Nationalparks. Ebenso sind Grünlandflächen, die in einem Natura 2000-Gebiet liegen oder einen FFH-Lebensraumtyp darstellen, ausgeschlossen.

Die Errichtung von PV-FFA nach den oben beschriebenen Kriterien wird gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 b bzw. Nr. 9 BauGB bei der Ermittlung der Potentialflächen nicht berücksichtigt.

4.7.1 Kriterienkatalog

Um gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen sowie um sicherzustellen, dass die negativen Auswirkungen von PV-FFA auf die Freifläche und ihre Umgebung die positiven nicht überwiegen, werden drei Typen definiert. Der Kriterienkatalog zur Ausgestaltung ist in Anhang I hinterlegt.

Um für Freiflächen-Photovoltaik potentiell geeignete Flächen zu ermitteln, sind zunächst Ausschlussgebiete bestimmt worden, in denen aus rechtlichen und fachlichen Gründen eine Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik nicht zu vertreten ist. Dieser Kriterienkatalog zur Standortwahl ist in Anhang II hinterlegt.

4.7.2 Entwicklungskonzept / Darstellungen

Unter Berücksichtigung des erstellten Kriterienkataloges für die Ermittlung von geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen konnten als erstes ZWISCHENERGEBNIS folgende Flächen für die Gesamtstadt Werder (Havel) ermittelt werden:

Die geeigneten Flächen erstrecken sich in den Ortsteilen Plötzin, Glindow und Bliesendorf.



Bei der Ausweisung als Sonderbauflächen wurde zwischen drei Kategorien unterschieden. Danach werden Flächen ausgewiesen, in dem nur Agri-, nur naturverträgliche oder alle Typen von Photovoltaikfreiflächenanlagen zulässig sind.

Des Weiteren erfolgt eine weitere Aufteilung der eben genannten Zulässigkeiten. Danach ist im nachgelagerten Planungsverfahren (hier z.B. Bebauungsplanverfahren) durch eine Einzelfallprüfung zu entscheiden, ob die zugelassenen Photovoltaikanlagen eine erhebliche Auswirkung auf das hochwertige Landschaftsbild gem. der Fortschreibung des Landschaftsprogramms Brandenburg besteht oder nicht.

Zudem wurden die ermittelten Flächen zur Ansiedlung von Photovoltaikfreiflächenanlagen mit anderen bestehenden bzw. geplanten Nutzungen verglichen.

Danach ergeben sich Flächen, welche nicht als Sonderbauflächen für die Photovoltaikfreiflächenanlagen genutzt werden können. Dies sind Flächen an der

- geplant gewerblichen Baufläche in Glindow (GLI 7),
- die An- und Abflugschneise des Flugplatzes Plötzin,
- der vorhandenen Deponie in Plötzin,
- dem Recyclinghof in Plötzin,
- dem vorhandenen Friedhof in Plötzin sowie
- geringe Flächenbreiten, welche für eine Umsetzung von PV-Anlagen nicht geeignet sind.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Flächen, welche in der Fortschreibung des FNP nicht weiter beachtet werden, rot dargestellt (vgl. auch eben genannte Aufzählung):



Abb. 9: Ermittelte Flächen für PV-Anlagen, welche **nicht** mehr beachtet werden (rote Flächen)



Insgesamt ergeben sich dadurch sechs Sonderbauflächen, welche wie folgt auf der Planzeichnung der Fortschreibung des FNP 2040 dargestellt sind:

- (12) nach Einzelfallprüfung nur Agri-PV
- (13) nach Einzelfallprüfung nur naturverträgliche PV
- (14) nach Einzelfallprüfung alle Typen von PV
- (15) nur naturverträgliche PV
- (16) nur Agri-Photovoltaikfreiflächenanlagen
- (17) alle Typen von PV

Flächenmäßig ergeben sich für die ausgewiesenen Sonderbauflächen folgende Werte:

| alle Typen von PV | | nur Agri-PV | | nur naturverträgliche PV | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| PV (17) keine Einzelfallprüfung | PV (14) Einzelfall- prüfung | PV (16) keine Einzelfallprüfung | PV (12) Einzelfall- prüfung | PV (15) keine Einzelfallprüfung | PV (13) Einzelfall- prüfung |
| 26,6 ha | 44,7 ha | 24,2 ha | 69,2 ha | 10,8 ha | 6,5 ha |
| 71,3 ha | | 93,4 ha | | 17,3 ha | |

Tab 12.: Flächengrößen der ausgewiesenen Sonderbauflächen für PV (gesamt)

Aus der Tabelle ergeben sich dadurch insgesamt 182 ha an Sonderbauflächen, welche für die Photovoltaik genutzt werden können.

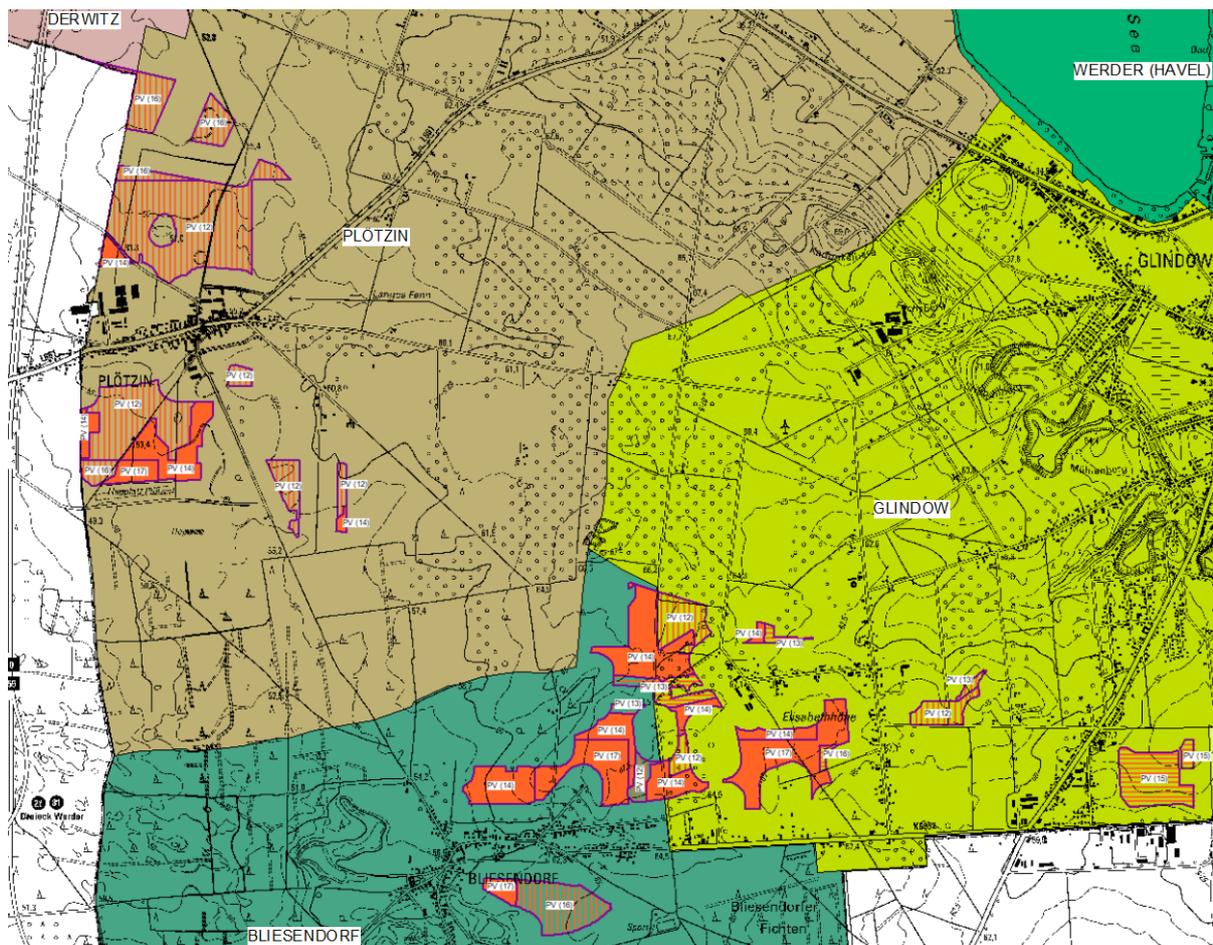


Abb. 10: Sonderbauflächen „PV (12) bis (17)“ für die Fortschreibung des FNP Stadt Werder (Havel)



An dieser Stelle sei nochmal darauf hingewiesen, dass die dargestellten Sonderbauflächen als **Zwischenergebnis** zu verstehen sind und im weiteren Planungsprozess (Entwurf) eine Konkretisierung der Flächenausweisung von PV-Anlagen erfolgen wird. Der jetzige Planungsstand soll zum einen mit Hilfe des Kriterienkataloges eine gewisse Planungstransparenz sicherstellen und zum anderen die maximal mögliche Flächenausweisung anhand der aktuellen Kriterien (Anhang II) widerspiegeln.

4.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Vorbemerkungen

Dem Gemeinbedarf und damit der Allgemeinheit dienen solche Anlagen und Einrichtungen, in denen unabhängig von der Rechtsform des Trägers mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wobei ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Als Bedarfsträger kommen im Allgemeinen öffentliche Träger, andere Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts oder nach Grundsätzen der Gemeinnützigkeit arbeitende private Träger, die öffentliche Aufgaben erfüllen und insoweit Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt sind in Betracht.

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf haben je nach Einzugsbereich eine übergeordnete und eine wohnortbezogene Funktion. Übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kultur-, Gesundheitsversorgungs-, Verwaltungs-, Sicherheits- und Ordnungseinrichtungen werden überwiegend zentralörtlich untergebracht und befinden sich entsprechend im Stadtgebiet Werder (Havel). Kindertagesstätten, Spielplätze, Schulen und Sportplätze gehören zu den wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen und dienen vor allem der in den Siedlungsbereichen der Stadt ansässigen Einwohnerinnen und Einwohner. Schulen können allerdings je nach Größe und Funktion auch übergeordnete Bedeutung haben.

Im Flächennutzungsplan erfolgt im Sinne einer ganzheitlichen Planung die pauschale Ermittlung des zukünftigen örtlichen Bedarfs an Flächen für den Gemeinbedarf unter Berücksichtigung vorhandener Defizite und Zugrundelegung der möglichen zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Als Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Einrichtungen für den Gemeinbedarf werden die Ergebnisse aus der Fortschreibung der Kita- und Schulbedarfsplanung für die Stadt Werder (Havel) herangezogen.

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es jedoch nicht, die Planung von Standorten für Gemeinbedarfseinrichtungen des übergeordneten Bedarfs mit ihren Einzugsbereichen vorzunehmen. Dies obliegt den jeweiligen Fachträgern. Im Bereich der Schulplanung ist dies beispielsweise das Schulverwaltungsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark. In den Flächennutzungsplan werden die Ergebnisse dieser Fachplanungen lediglich eingearbeitet bzw. thematisiert.

Eine Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf kann allgemein unterbleiben, wenn diesbezügliche Vorhaben in den dargestellten Bauflächen allgemein zulässig sind (z.B. Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen). Darstellungen sind dann erforderlich, wenn die Sicherung eines bestimmten Gemeinbedarfsstandortes, der die Grundzüge der Art der Bodennutzung berührt, vorbereitet werden soll.



4.8.1 Schulische Versorgung

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder (Havel) sind folgende Bildungseinrichtungen der Primar- und Sekundarstufen I sowie II vorhanden⁴²:

| Bezeichnung | Lage |
|---|--|
| Ernst-Haeckel-Gymnasium | Stadt Werder (Havel), Kesselgrundstraße 62 |
| Evangelischer Bildungscampus (im Bau) Kita-, Grund- und Gesamtschule | Ortsteil Glindow, Klaistower Straße / Langer Grund |
| Freie Waldorfschule Christian Morgenstern | Stadt Werder (Havel), Elsastraße 14 - 16 |
| Grundschule Karl Hagemeister VHG | Stadt Werder (Havel), Gluckstraße 8 |
| Grundschule Glindow | Ortsteil Glindow, Dorfstraße 1 |
| Grund- und Oberschule Carl-von Ossietzky | Stadt Werder (Havel), Unter den Linden 11 |
| Inselschule Töplitz VHG | Ortsteil Töplitz, Hasselberg 11 |
| Oberstufenzentrum Werder | Stadt Werder (Havel), Altenkirchweg 6 – 8 |
| Schule am Plessower See (sonderpäd. Förderschwerpunkt „Lernen“) | Stadt Werder (Havel), Kemnitzer Chaussee 75 |

Tab 13.: Übersicht der Schulen

Ernst-Haeckel-Gymnasium

Das Ernst-Haeckel-Gymnasium bietet ein vielfältiges Unterrichtsangebot für Schülerinnen und Schüler über die Leistungs- und Begabungsklasse ab der 5. Jahrgangsstufe, die bilinguale Klasse ab der 7. Jahrgangsstufe und das umfangreiche Wahlpflichtangebot mit aus dem sprachlich-literarisch-künstlerischen, dem gesellschaftswissenschaftlichen und dem mathematisch-naturwissenschaftlichen Bereichen ab der 9. Jahrgangsstufe.

Die Kapazitäten der Schule liegen bei einer vier bis fünf Zügigkeit. Im Jahr 2021/2022 besuchten 606 Schülerinnen und Schüler das Gymnasium. Der Einzugsbereich erstreckt sich, neben dem Stadtgebiet Werder (Havel) selbst, über die amtsfreien Gemeinden Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin und Schwielowsee.

Evangelischer Bildungscampus (im Bau)

Der „Evangelischer Bildungscampus“ wird aktuell gebaut. An dieser Stelle erfolgt der Hinweis, dass der Standort unter der Sonderbaufläche „Bildung“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird. Lediglich zur Vervollständigung werden die angenommenen Kapazitäten dargestellt. Die Grundschule hat eine Kapazität von bis zu 300 Schülerinnen und Schüler. Die Gesamtschule soll für 470 Schülerinnen und Schüler Platz bieten.

Freie Waldorfschule Christian Morgenstern

In der Freien Waldorfschule werden die Schüler in ihrer individuellen Entwicklung ganzheitlich begleitet und gefördert. So werden neben der kognitiven Entwicklung auch emotionale, künstlerische und handwerkliche Fähigkeiten und Begabungen gefördert.

Im Jahr 2021/2022 befanden sich 283 Schülerinnen und Schüler auf der Schule, welche in 12 Klassen aufgeteilt waren. Der Schuleinzugsbereich erstreckt sich neben der Stadt Werder (Havel) auf folgende Gemeinden und Städte: Bad Belzig, Berlin, Brandenburg an der Havel,

⁴² Die folgenden Ausführungen beziehen sich, wenn nicht anders gekennzeichnet, auf folgenden Bericht: Landkreis Potsdam-Mittelmark (2023): Schulentwicklungsplan 2023/2024 – 2027/2028. Schuljahr 2021/2022. Anlage. –Merkmale, Daten und Fakten-



Groß Kreuz (Havel), Kloster Lehnin, Potsdam, Schwielowsee, Ketzin, Beelitz, Wustermark, Havelsee, Stahnsdorf, Oberkrämer, Wiesenburg.

Grundschule Karl Hagemeiser VHG

Gem. dem Namensgeber werden die Schüler an ein ästhetisch-künstlerisches Empfinden herangeführt. Sie lernen, Werte zu achten und ein freundliches Miteinander zu pflegen. Der Unterricht vermittelt eine grundlegende Allgemeinbildung. Kinder mit Teilleistungsstörungen werden gefördert. Als Verlässliche Halbtagsgrundschule mit integrierter Kindertagesbetreuung (VHG) werden vielfältige Angebote zur Freizeitgestaltung angeboten.

Die Grundschule ist drei- bis vierzünftig. Aktuell besuchen 483 Schülerinnen und Schüler die Grundschule, verteilt auf 21 Klassen. Der Einzugsbereich erstreckt sich lediglich auf das Stadtgebiet, hier insbesondere die Kernstadt Werder (Havel) und für die Ortsteile Kemnitz und Phöben.

Grundschule Glindow

Die Grundschule Glindow fördert eine gesunde Sozial-, Sach- und Selbstkompetenz. Der Unterricht erfolgt in Doppelstunden und schafft eine Atmosphäre des gemeinsamen Lernens. Dazu werden auch Arbeitsgemeinschaften gebildet (Computer, Kids im Kiez, Englisch).

Im Jahr 2021/2022 besuchten insgesamt 307 Schülerinnen und Schüler die Grundschule, verteilt auf 12 Klassen (ein bis anderthalbzünftig).

Der Einzugsbereich erstreckt sich im Stadtgebiet Werder (Havel) auf folgende Ortsteile: Werder (ca. 5 % des Aufkommens an Schüler), Bliesendorf, Derwitz, Glindow, Plötzin.

Grund- und Oberschule Carl-von-Ossietzky

Die Grund- und Oberschule ist ein Campus für die Klassenstufen 1 bis 10. Die Schule hat eine naturwissenschaftliche Ausrichtung. Im Jahr 2021/2022 besuchten insgesamt 765 Schülerinnen und Schüler die Grund- und Oberschule, aufgeteilt in 36 Klassen. Dabei weist die Grundschule eine Zwei- bis Dreizügigkeit auf und die Oberschule eine Dreizügigkeit.

Die Oberschule wird vorrangig von Schülerinnen und Schüler des eigenen Grundschulanteils, der Karl-Hagemeister-Grundschule, Glindow und Töplitz angewählt. Zusätzlich wirkt der Einzugsbereich bis in die Gemeinden Beelitz OT Fichtenwalde, Groß Kreuz (Havel), Kloster Lehnin, Potsdam und Schwielowsee.

Inselschule Töplitz VHG

Die inklusive Schule bietet für Schülerinnen und Schüler ein alternatives Angebot, so wird in homogenen und jahrgangsübergreifenden Klassen ein gemeinsames Lernen gefördert. Pädagogen und Erzieher unterstützen dabei das Angebot. Zusätzlich kann eine Ganztagsbetreuung (VHG) beansprucht werden. Arbeitsgemeinschaften komplettieren die pädagogische Arbeit. Im Jahr 2021/2022 besuchten 183 Schülerinnen und Schüler die Grundschule, verteilt auf 11 Klassen. Der Einzugsbereich umfasst den Großteil aus dem Ortsteil Töplitz. Ca. 10 % aus der Kernstadt Werder (Havel) sowie je nach Verfügbarkeit der Kapazitäten auch aus Grube einem Ortsteil von Golm (Potsdam).

Oberstufenzentrum Werder

An seinem Standorten Werder und Groß Kreuz ist das OSZ Ausbildungspartner in den Bereichen Wirtschaft, Verwaltung, Handel, Logistik, Agrarwirtschaft und Floristik. Mit dem beruflichen Gymnasium, der Fachoberschule Sozialwesen und der Ausbildung zum biologisch technischen Assistenten, qualifizierte Bildungsgänge sowie in der Fachschule Agrartechnik werden weitere qualifizierte Bereiche angeboten.



Im Jahr 2021/2022 hatte das OSZ 1.583 Schülerinnen und Schüler, welche auf 92 Klassen aufgeteilt waren. Insgesamt gibt es sieben Bildungsgänge.

Der Schuleinzugsbereich ist auf das Gesamte Bundesland Brandenburg zugeteilt sowie auf weitere Bundesländer.

Schule am Plessower See

Beschulung von Kindern und Jugendlichen mit sonderpädagogischem Förderbedarf im Lernen und in der körperlich-motorischen Entwicklung. Im Jahr 2021/2022 hatte die Schule 114 Schülerinnen und Schüler, welche auf 10 Klassen aufgeteilt waren. Die Zügigkeit liegt bei ein bis zwei. Der Schuleinzugsbereich bezieht sich auf den gesamten Bereich des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Planungen

Aufgrund der ermittelten Bedarfe aus der Fortschreibung der Kita- und Schulplanung der Stadt Werder (Havel) bedarf es aktuell keine notwendigen Flächen für den Gemeinbedarf (Neuausweisung). Es ist davon auszugehen, dass die Schulbedarfe langfristig im Stadtgebiet sinken werden (vgl. Kapitel 3.3.5).

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür wird im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

4.8.2 Kinderbetreuung

Ausgangssituation

Derzeit gibt es im Stadtgebiet folgende Kinderbetreuungseinrichtungen der Stadt oder weiterer öffentlicher Träger:

| Bezeichnung | Lage | Kapazität |
|--|---|--------------|
| Kitas | | |
| Kita Abenteuerland | Stadt Werder (Havel) An den Hainbuchen 41 | 60 |
| Kita Anne Frank | Stadt Werder (Havel), Elsastraße 21 | 162 |
| Kita Eichenhof | Stadt Werder (Havel), Kemnitzer Str. 93 | 43 |
| Kita im Kunsthof | OT Glindow, Glindower Dorfstraße 40 | 36 |
| Ev. Campus-Kita Werder | OT Glindow, Zum Schulcampus 7 | 120 |
| Integrationskita Havelzwerge | Stadt Werder (Havel), Adolf-Damaschke-Straße 44 | 96 |
| Kita Inselnest | OT Töplitz, Mittelbruchweg 14a | 90 |
| Kita HannaLegeranTo | Stadt Werder (Havel), An den Havelauen 45 | 106 |
| Kita Märchenwald | OT Phöben, Bundschuhstraße 5 | 53 |
| Kita Regenbogen | OT Glindow, Zum See 2 | 85 |
| Kita Spatzenhaus | OT Glindow, Poststraße 22 | 31 |
| Kita der Waldorfschule Christian Morgenstern | Stadt Werder (Havel), Elsastraße 14/16 | 80 |
| Kita Werderaner Früchtchen | Stadt Werder (Havel), Hoher Weg 158 | 214 |
| Kita Wildwuchs | Stadt Werder (Havel), Adolf-Damaschke-Str. 39 | 200 |
| Kita Zauberwald | OT Glindow, Poststraße 21A | 100 |
| Zwischensumme Kitas | | 1.476 |
| Horte | | |
| Hort Stadtstrolche | Stadt Werder (Havel), Hoher Weg 156 | 251 |
| Hort Sunshine Kids | OT Glindow, Alte Straße 18 | 200 |
| Zwischensumme Horte | | 451 |
| Gesamt | | 1.927 |

Tab 14.: Übersicht der Kindereinrichtungen und deren Kapazitäten



Darüber hinaus stehen zusätzliche 396 Plätzen in Kitas in freien Trägern zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Stadtgebiet noch Betreuungsangebote in Form der Kindertagespflege. Die Kindertagespflege ist ein gleichrangiges Angebot zur Kita. Die Betreuung der Kinder findet in der Regel im Haushalt der Betreuungsperson statt. Folgende Kindertagespflegeeinrichtungen bestehen in Werder (Havel)⁴³:

Nesthäkchen, Krabbelstube, die kleinen Matrosen, Inselkids, Villa Kuntabunt, Kleine Schmetterlinge (alle e.g. innerhalb der Kernstadt Werder), Kleeblättchen, Kinderhaus Sonnenschein, Taubennest, Tinas Schneckenhaus jeweils in Glindow und die Phöbener Krabbelkäfer in Phöben.

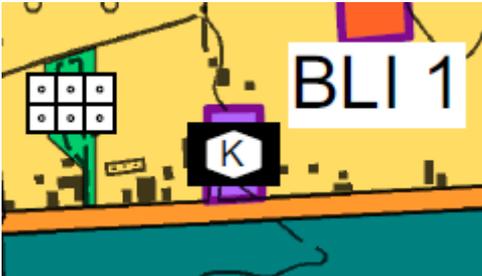
In der Fortschreibung der Kita- und Schulbedarfsplanung der Stadt Werder (Havel) wurden die Belegungen mit den Kapazitäten der Kita- und Hortstandorte verglichen. Die Auslastungen im kommunalen Kitabereich lagen Ende 2021 bei ca. 90,5 % und im kommunalen Hortbereich bei ca. 94,4 %⁴⁴:

Planung

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür wird im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt (hier K = Kindereinrichtung).

Aufgrund der ermittelten Bedarfe aus der Fortschreibung der Kita- und Schulplanung der Stadt Werder (Havel) bedarf es aktuell keine neuen notwendigen Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich der Kita. Es ist davon auszugehen, dass die Kitabedarfe langfristig im Stadtgebiet sinken werden (vgl. Kapitel 3.3.5). Lediglich eine Fläche wird in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen, da diese als Fläche für den Gemeinbedarf noch nicht im Bestand gekennzeichnet ist. Dies betrifft die Kita „Spatzenhaus“ an der Poststraße des Ortes Glindow.

Aufgrund der Darstellungsart der Anlagen A bis I (Ortsteile) und der direkten Nähe zum benachbarten Ort Bliesendorf erfolgt hier die Bezeichnung der Erweiterung mit dem Kürzel „BLI 1“.

| Lfd-Nr. im Plan: BLI 1 | |
|--|--|
| Ortsteil: | Darstellung |
| Glindow Flächengröße: 2,5 ha Erschließung: „Poststraße“ |  <p>von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“</p> |

43 Stand: Mai 2023

44 Stadt Werder (Havel) (2022): Kita- und Schulbedarfsplanung für die Stadt Werder (Havel) – Fortschreibung 2021. Mai 2022. Ergebnisse.



4.8.3 Soziale Einrichtungen

Bildungs-, Begegnungs-, und Beratungsangebote für alle Generationen

Ausgangssituation

In der Stadt Werder (Havel) gibt es folgende soziale Einrichtungen als Bildungs-, Begegnungs- und Beratungsangebote für alle Generationen.

| Bezeichnung | Lage | Träger |
|--|---|------------------------------------|
| AWO Treff Werder | Stadt Werder (Havel), Brandenburger Straße 158 | Arbeiterwohlfahrt Potsdam e.V. |
| Begegnungshaus „Treffpunkt“ | Stadt Werder (Havel), Plantagenplatz 11 | Ernst von Bergmann Sozial gGmbH |
| Begegnungs- und Hilfezentrum | Stadt Werder (Havel), Eisenbahnstraße 1 | Tee- und Wärmestube Werder e.V. |
| Familienzentrum im Haus am See | Stadt Werder (Havel), Adolf- Damaschke-Straße 35 | Stiftung Job |
| Jugendclub im Haus am See | Stadt Werder (Havel), Adolf- Damaschke-Straße 35 | Stiftung Job |
| Pflegestützpunkt Werder | Stadt Werder (Havel), Am Gutshof 1-7 | Landkreis Potsdam- Mittelmark |
| Regionales Beratungszentrum Potsdam-Mittelmark | Stadt Werder (Havel), Am Gutshof 1-7 | Landkreis Potsdam- Mittelmark |
| Seniorenbeirat der Stadt Werder (Havel) | Stadt Werder (Havel), Eisenbahnstraße 13/14 | Stadt Werder (Havel) |
| Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Werder (Havel) | - | Stadt Werder (Havel) |
| Tafel | Stadt Werder (Havel), Adolf- Damaschke-Straße 10 | Tafel Potsdam e.V. |

Tab 15.: Übersicht soziale Einrichtungen

AWO-Treff Werder

Die AWO-Treff Werder ist eine Freizeit-, Begegnungs- und Beratungsstätte für alle Bürger. Nach Wünschen und Interessen werden Veranstaltungen für alle Besucher angeboten, die interessante Themen zur Bewältigung des Alltags aufgreifen (kulturellen, sportlichen und kreativen Bereichen für alle Generationen, Nationalitäten und Persönlichkeiten).

Begegnungshaus „Treffpunkt“

Der Treffpunkt ist ein Gemeinwesen Projekt für Bürger der Stadt Werder (Havel) und Umgebung zu den Themen Begegnung, Erwachsenenbildung und Beratung. Die Angebote richten sich an alle Generationen. Im Treffpunkt werden Sprachkurse, Lesungen, Diskussionsrunden, Freizeitaktivitäten, Kurse (Yoga, etc.) angeboten.

Begegnungs- und Hilfezentrum

Der Verein Tee- und Wärmestube unterstützt im Begegnungs- und Hilfezentrum Menschen mit unterschiedlichen sozialen Problemen und bietet ein niederschwelliges Beratungs- und Hilfeangebot an. Er verweist an andere zuständige Beratungsstellen und begleitet wenn nötig. Der Verein unterstützt bei drohender Wohnungs- und Obdachlosigkeit, bietet täglich



eine warme Mittagsmahlzeit an sowie die Möglichkeit Wäsche zu waschen und unterstützt bei der Arbeitssuche.

Familienzentrum im Haus am See

Das Familienzentrum bietet als Begegnungsstätte vielseitige Angebote für alle werdenden Eltern und Großeltern mit Babys und Kindern bis 12 Jahren an. Neben dem Austausch von werdenden Eltern untereinander, werden auch Erstberatungen für und in belastenden familiären Situationen angeboten. Darüber hinaus werden Elternkurse und verschiedene Veranstaltungen zu Themen der Erziehung und Gesundheit angeboten (Generationsübergreifendes Yoga, Familien- Schwangerschaftsberatungen, etc.).

Jugendclub im Haus am See

Das Programm der offenen Jugendeinrichtung orientiert sich an den Interessen der Nutzer, die sich mit Unterstützung der sozialpädagogischen Fachkräfte eigenverantwortlich einbringen sollen. Der Jugendclub ist mit dem Familienzentrum im „Haus am See“ untergebracht. Angeboten werden Begegnungsräume, Gesellschaftsspiele (Billard, Kicker, etc.) sowie gemeinsames Kochen. Im Außenbereich des Grundstückes können sportliche Aktivitäten wahrgenommen werden.

Pflegestützpunkt Werder

Im Pflegestützpunkt wird zu Fragen rund um Hilfen zur Pflege, bei Pflegebedürftigkeit und Behinderungen kostenfrei informiert und beraten. Die Pflegeberatung hilft insbesondere bei der Entlastung pflegender Angehöriger, der Vermeidung unnötiger Heimaufnahmen, der Vermittlung ehrenamtlicher Angebote und bietet individuelle Lösungen, um möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können.

Regionales Beratungszentrum Potsdam-Mittelmark

Das regionale Beratungszentrum unterstützt und berät bei akuten sozialen Problemen. Es dient als Anlaufstelle zur Beratung für Hilfen zum Lebensunterhalt, bei Schulden oder Trennungssituationen, zur Gesundheit und Behinderung und zur Integration bei Zuwanderung nach Deutschland. Die Fachkräfte unterstützen bei behördlichen Angelegenheiten und leisten Hilfestellung bei Anträgen.

Seniorenbeirat der Stadt Werder (Havel)

Zur besonderen Vertretung der Interessen und gesellschaftlichen Belange der Senioren gibt es in Werder (Havel) einen Seniorenbeirat. Die Organisation von Veranstaltungen, der Kontakt zu Seniorenzentren und sozialen Einrichtungen, Teilnahme an Sitzungen ist eine Aufgabe, welche der Seniorenbeirat erfüllt.

Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Werder (Havel)

Im Jahr 2023 wurde der Kinder- und Jugendbeirat gegründet, welches die Interessen und Ideen der unter 18- Jährigen vertritt. Der Kinder- und Jugendbeirat sollen beratend und ideenbringend in den Fachausschüssen der Stadtverordnetenversammlung vertreten sein und mit der Politik sowie der Stadtverwaltung zusammenarbeiten.

Tafel

Die Tafel Potsdam e.V. sammelt überschüssige Lebensmittel und verteilt sie auch in der Ausgabestelle in Werder an Menschen in Not. Durch die Möglichkeit, beim Einkauf zu



sparen, verschafft die Tafel sozial benachteiligten Menschen einen bescheidenen finanziellen Spielraum.

Planung

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür wird im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt (hier z.T.: S = Senioreneinrichtung, J = Jugendeinrichtung) oder als kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (hier z.T. als B = Begegnungsstätte). Kleinflächige Einrichtungen werden nur mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

4.8.4 Kulturelle Einrichtungen

Museen

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder (Havel) befinden sich einige Museen. Dabei sind folgende zu nennen:

- Bockwindmühle Werder (Havel), Auf dem Mühlenberg, Stadt Werder (Havel),
- Waschhaus Petzow, Schlosspark Petzow, OT Petzow
- Lilienthaldenkmal und Gedenkhaus, Am Derwitzer Dorfplatz, OT Derwitz
- Christian Morgenstern Literaturmuseum, Hoher Weg 150, Stadt Werder (Havel),
- Märkisches Ziegeleimuseum Glindow, Alpenstraße 44, OT Glindow,
- Heimatmuseum Glindow, Am Kietz 3, OT Glindow,

Planung

Mit der Darstellung und Übernahme aus dem FNP 2008 durch Lagesymbol in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes will die Stadt Werder (Havel) weiterhin ihren Willen zum nachhaltigen Erhalt dieser Standorte festlegen. Neben der Stärkung der lokalen Identität stellen die Museen einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung des Angebotsspektrum für den Tourismus und der Naherholung.

Veranstaltungsorte und Begegnungsstätten

Ausgangssituation

Als Veranstaltungsorte sind folgende historisch bedeutsame Gebäude, die als Standorte für öffentliche und private Anlässe als vielfältiger Art zur Verfügung stehen, essentiell wichtig: Zum einen ist das Schützenhaus in der Stadt Werder (Havel) und zum anderen die Kirche im OT Petzow zu nennen. Neben den eben genannten Veranstaltungsorten ist auch an dieser Stelle die Bismarckhöhe mit dem prächtigen Großen Ballsaal, dem stilvollen kleinen Salon, der rustikalen Lounge und der Panoramaterrasse zu nennen.

Weitere kulturelle Veranstaltungsorte sind insbesondere die vorhandenen klassischen Bühnenstück- und Kinostandorte sowie Kunstausstellungen, wie

- Scala Kulturpalast,
- Theater Comedie Soleil,
- Ton und Kirschen Theater,
- Galerie Kunst-Geschoss,
- Atelierhaus Aratora,
- Galerie Inselatelier,
- Kunst im Lendelhaus,
- Atelier Vulkanfiber Fabrik,



- Werderkeramik,
- Keramik & Kulturgut,

Als Begegnungsstätte dienende Gebäude sind vor allem die vorhandenen Gemeindezentren in den Ortsteilen zu nennen:

- Bliesendorf, Ehemaliges Schulhaus, Bliesendorfer Dorfstraße 10,
- Derwitz, Maulbeerweg 1,
- Kemnitz, Kemnitzer Dorfstraße 27 B,
- Plötzin, Alte Schule, Friedhofswinkel 5,
- Töplitz, Haus des Bürgers, An der Havel 68.

Darüber hinaus ist auch die Begegnungsstätte des Diakonischen Werkes am Plantagenplatz 11 der Stadt Werder (Havel) hervorzuheben.

Planung

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür werden die Gebiete im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt (hier z.T.: B = Begegnungsstätte). Kleinflächige Einrichtungen werden nur mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

4.8.5 Kirchliche Einrichtungen

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder Havel sowie in allen Ortsteilen sind kirchliche Gebäude und Einrichtungen vorhanden:

- Heilig-Geist-Kirche auf der Insel, Mühlenberg, Stadt Werder (Havel),
- Maria Meeresstern auf der Insel, Uferstraße, Stadt Werder (Havel),
- Gemeindehaus, Adolf-Damaschke-Straße 9, Stadt Werder (Havel),
- Dorfkirche, Bliesendorfer Dorfstraße, OT Bliesendorf,
- Dorfkirche, Dr.-Külz-Straße, OT Glindow,
- Dorfkirche, Hauptstraße, OT Phöben,
- Dorfkirche Plötzin, Alte Dorfstraße, OT Plötzin,
- Dorfkirche Plessow, Plessower Hauptstraße, OT Plötzin (Plessow),
- Dorfkirche Alt-Töplitz, An der Havel, OT Töplitz,
- Kirche Leest, An der Wublitz, OT Töplitz (Leest),
- Dorfkirche, Derwitzer Dorfstraße, OT Derwitz,
- Dorfkirche, Seestraße, OT Kemnitz.

Planung

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür werden die Gebiete im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Kleinflächige Einrichtungen werden nur mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.



4.8.6 Öffentliche Verwaltung

Ausgangssituation

Die Stadt Werder (Havel) ist mit Beelitz als Mittelzentrum in Funktionsteilung im Berliner Umland. Daher übernimmt auch die Stadt Werder (Havel) übergeordnete Verwaltungsfunktionen. Hier sind vor allem die Standorte der Außenstelle des Landkreises Potsdam-Mittelmark (KFZ-Zulassungsstelle) und die Volkshochschule in der Adolf-Damaschke-Straße aufzuführen. Als relevanter öffentlicher Verwaltungsstandort ist die Stadtverwaltung der Stadt Werder (Havel) in der Eisenbahnstraße 13/14 und das alte Rathaus in der Kirchstraße 6/7 zu nennen.

Neben den e.g. öffentlichen Verwaltungsgebäude sind in der Stadt Werder (Havel) noch folgende im Bestand vorhanden:

- Bürgerservice und Tourismusinformation der Stadt Werder (Havel), Lendelhaus, Am Markt 21,
- Sachgebiet Kita und Soziales, Schützenhaus Inselstadt,
- Stadtarchiv, Elsastraße 21
- Polizeiwache Werder, Potsdamer Straße 170.

Planung

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür werden die Gebiete im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur und Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Kleinflächige Einrichtungen werden nur mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

4.8.7 Flächen für die Feuerwehr

Ausgangssituation

Die Stadt Werder (Havel) und die Ortsteile verfügen an sieben Standorten Feuerwehrrhäuser mit insgesamt 19 Fahrzeugen und vier Booten, welche durch die freiwillige Feuerwehr betrieben werden:

| Bezeichnung | Standort |
|------------------------------------|--|
| Stützpunktfeuerwehr Werder (Havel) | Kemnitzer Straße 119, 14542 Werder (Havel) |
| Ortsfeuerwehr Glindow | Dr.-Külz-Straße 22, 14542 Werder (Havel) |
| Ortsfeuerwehr Töplitz | Neu-Töplitzer-Straße 3, 14542 Werder (Havel) |
| Ortsfeuerwehr Phöben | An der Feuerwehr 3, 14542 Werder (Havel) |
| Ortsfeuerwehr Derwitz | Maulbeerweg 1A, 14542 Werder (Havel) |
| Ortsfeuerwehr Plötzin | Alte Dorfstraße 28 A, 14542 Werder (Havel) |
| Ortsfeuerwehr Plessow | Plessower Hauptstraße 18 A, 14542 Werder (Havel) |

Tab 16.: Übersicht Standorte Feuerwehr

Planung

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen sind keine Standortveränderungen vorgesehen.

Gemäß dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG⁴⁵ ist die Stadt Werder (Havel) für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung zuständig.

⁴⁵ Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.197) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)

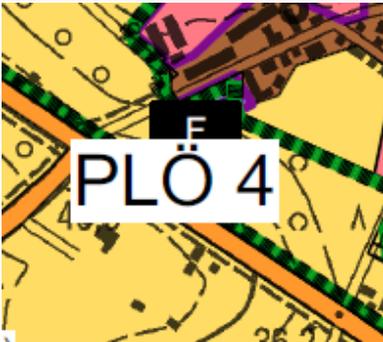


Sie hat dazu den örtlichen Verhältnissen entsprechend, eine leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Außerdem hat sie einen Gefahrenabwehrbedarfsplan aufzustellen, der den örtlichen Verhältnissen entsprechende Schutzziele enthält, nach denen sich die Personal- und Sachausstattung der Feuerwehr sowie die angemessene Löschwasserversorgung bestimmen. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen für die Feuerwehr langfristig hinreichend sind.

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür wird im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur und als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Kleinflächige Einrichtungen werden nur mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

Lediglich der o.g. Standort der Ortsfeuerwehr Plessow wird in die Fortschreibung des FNP neu aufgenommen:

Plötzin (Plessow)

| | |
|--|---|
| Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 4 | |
| Ortsteil: | Plötzin (Plessow) |
| Darstellung |  |
| Flächengröße: 0,3 ha | |
| Erschließung: "Plessower Hauptstraße" | |
| | von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ |

Hintergrund der Aufnahme in die Fortschreibung ist, dass dieser Standort im FNP 2008 noch nicht Gegenstand der Flächenausweisung war. Im Oktober 2020 wurde der Standort des Feuerwehrhauses in Plessow eingeweiht. Der Standort liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Das Feuerwehrhaus wurde in einem öffentlich- rechtlichen Zulassungsverfahren genehmigt. Im Baugenehmigungsverfahren konnte aufgrund des öffentlichen Interesses (Schutz der Bevölkerung) eine Zustimmung zur Befreiung der Verbote der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ erteilt werden. Mit der Aufnahme der Fläche PLÖ 4 handelt sich hierbei um redaktionelle Anpassung, welche zugleich auch den Bestand des Feuerwehrhauses sichert.

4.8.8 Sportliche Einrichtungen

Vorbemerkung

Unter dem Kap. Sport als Teil der Flächen für den Gemeinbedarf werden ausschließlich gedeckte Sportanlagen als Bestandteil von Bauflächen betrachtet.

Ausgangssituation

In der Stadt sind folgende gedeckte Sporthallen vorhanden, die die Stadt betreibt:



| Bezeichnung | Lage | Sportnutzungsfläche in m ² |
|---|--|---------------------------------------|
| Havelauenhalle | Stadt Werder (Havel), Potsdamer Straße 5 | ca. 968 |
| Halle des Ernst-Haeckel-Gymnasiums | Stadt Werder (Havel), Kesselgrundstraße 62-68 | ca. 1.000 |
| Halle der Karl-Hage-Meister-Grundschule | Stadt Werder (Havel), Gluckestraße 8 | ca. 660 |
| Sporthalle des OSZ | Stadt Werder (Havel), Altenkirch-Weg 6-8 | ca. 990 |
| Sporthalle Allgemeine Förderschule | Stadt Werder (Havel), Kemnitzer Chaussee 75 | ca. 150 |
| Franz-Dümichen-Halle | Stadt Werder (Havel), Unter den Linden 11 | ca. 195 |
| Turnhalle Glindow | OT Glindow, Alte Straße 18 | ca. 200 |
| Mehrzweckhalle Bildungscampus Glindow | OT Glindow, Klaistower Straße / Langer Grund | ca. 1.215 |
| Turnhalle Töplitz | OT Töplitz, Mittelbruchweg 1 | ca. 280 |
| Gesamtsporthallenfläche | | ca. 5.658 |

Tab 17.: Übersicht der gedeckten Sporthallen⁴⁶

Insgesamt sind im Stadtgebiet Werder (Havel) neun Sporthallen vorhanden, welche neben dem Schulsport auch durch den Vereins- und Breitensport genutzt werden.

Im integrierten Sportentwicklungsplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Jahr 2021 eine Bestands-Bedarfsanalyse zu gedeckten Sportanlagen erstellt. Dort wurde festgestellt, dass in der Planungsregion 2 (Werder (Havel), Stadt Beelitz, Gemeinde Michendorf, Gemeinde Schwielowsee, Gemeinde Seddiner See) ein Fehlbedarf von 1.472 m² ermittelt wurde⁴⁷. Allerdings war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht die Mehrzweckhalle des Bildungscampus in Glindow berücksichtigt worden, welche sich im Bau befindet. Unter Beachtung der betrachteten Kommunen der Planungsregion 2 aus der Sportentwicklungsplanung des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie der Flächengröße der Mehrzweckhalle des Bildungscampus ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Sporthallen im Stadtgebiet Werder (Havel) ausreichend sind. Um jedoch den aktuellen Bedarf ermitteln zu können, bedarf es ein eigenes Flächenbedarfsprogramm (vgl. INSEK der Stadt Werder (Havel)).

Planung

Die benannten Einrichtungen sind daher zu erhalten. Dafür werden die Gebiete im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Kleinflächige Einrichtungen werden nur mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

⁴⁶ die Sportnutzungsfläche entspricht nicht der Grundfläche, sondern der tatsächlich für sportliche Zwecke nutzbaren
⁴⁷ Landkreis Potsdam-Mittelmark (2021): Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. S. 12 und 181.



Unabhängig davon, kann mit Hilfe eines eigenständigen Sportentwicklungsplanes für die Stadt Werder (Havel) eine konkrete Bestands-Bedarfs-Bilanzierung für Sportanlagen ermittelt werden.

4.9 Verkehr

Vorbemerkung

Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der gemeindlichen Planung aufzeigt (vgl. Kap. 1.2 und 1.5), beschränken sich die Darstellungsmöglichkeiten bei den örtlichen Verkehrsflächen auf die besonders bedeutsamen. Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB werden in der Planzeichnung ausschließlich Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Eine Darstellung von, in ihrer Bedeutung eng begrenzten gemeindlichen Erschließungsstraßen oder gar Feldwegen erfolgt nicht.

Bei den überörtlich bedeutsamen Verkehrsflächen ist die planerische Entscheidungskompetenz der Gemeinde stark eingeschränkt. Diese obliegt den jeweiligen Fachträgern, deren Planungsabsichten in einem gesonderten Planverfahren abgewogen werden müssen. Bereits bekannte Planungen sind in der Begründung beschrieben.

In der Begründung wird der Verkehr dem Planungsgegenstand entsprechend angemessen dargelegt. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es jedoch nicht, ein umfassendes Verkehrskonzept mit beispielsweise der Klassifizierung der Straßen und Wege nach der zu übernehmenden Straßenbaulast oder ein Entwicklungskonzept zum überörtlichen ÖPNV zu erstellen. Dies ist Aufgabe gesonderter Planverfahren.

Wander-, Rad- und Reitwege der Stadt sind nicht Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.9.1 Schienenverkehr / ÖPNV

Ausgangssituation

Die Ausgangssituation des Schienenverkehrs bzw. des ÖPNV kann aus dem Kap. 2.5 entnommen werden. An dieser Stelle wird kurz nochmal erwähnt, dass die Gesamtstadt Werder (Havel) über einen Bahnhof verfügt, welcher sich im Norden der Kernstadt befindet. Die Bahntrasse verläuft von Westen nach Osten durch die Gemarkungen Kemnitz und Werder (Havel).

Planung

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen Bahnanlagen und –flächen nachrichtlich übernommen. Insgesamt werden in der Fortschreibung des FNP ca. 14,9 ha als Fläche für Bahnanlagen festgelegt.

Die Stadt hat eine städtebauliche Rahmplanung für das Umfeld des Bahnhofs Werder (Havel) erarbeitet (vgl. Kap. 3.3.4).

Im Zusammenhang der städtebaulichen Rahmenplanung wurde in einem Mobilitätskonzept mit dem Titel „Drehscheibe Bahnhof“ dargestellt, wie sich die zukünftigen Verkehrsströme im Sinne des Umweltverbundes lenken und vernetzen lassen. Wesentlich dabei ist auch die Betrachtung, dass mit Hilfe eines Kfz- und des Radfahrer- und Fußgängertunnels unter den Bahngleisen die Verkehrsströme besser „fließen“ werden. Der Bau des Tunnels ist durch den Landesstraßenbetrieb Brandenburg voraussichtlich im Jahr 2028 geplant.

„Durch die Umbauten und den neuen Busbahnhof werden Stellplätze für Autos und Radfahrer teilweise wegfallen. Dafür sollen rund 950 neue Fahrradstellplätze entstehen, außerdem – zusätzlich zum bestehenden Parkhaus – rund 250 neue Stellplätze für



Kraftfahrzeuge. Für die Adolf-Damaschke-Straße und partiell für die Straße Am Zernsee und die Elsastraße empfiehlt das Mobilitätskonzept die Einrichtung von Fahrradstraßen, auf der Kraftfahrzeuge nur eingeschränkt fahren dürfen.

Wie beim „Rahmenplan Bahnhofsumfeld“ handelt es sich auch bei der „Drehscheibe Bahnhof“ um eine langfristige und informelle Planung, die weiter abgestimmt und konkretisiert werden muss, bevor in den kommenden Jahren formelle Planverfahren daraus abgeleitet werden können. (Stadt Werder (Havel), 2021)“

Gesonderte Darstellungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) sind nicht notwendig.

4.9.2 Straßenverkehr

Ausgangssituation

Die Ausgangssituation der vorhandenen Straßen kann aus dem Kap. 2.4 entnommen werden. Neben den im genannten Kapitel vorhandenen Straßen (Kreis-, Land- & Bundesstraßen sowie Autobahnen) sind auch noch Gemeindestraßen, sonstige öffentliche Straßen und Privatstraßen im Stadtgebiet zu finden. Im Geoportal der Stadt Werder (Havel) können die vorhandenen Straßen entsprechend ihrer Daten (Art, Widmung, Name, etc.) jeweils einzeln betrachtet werden.

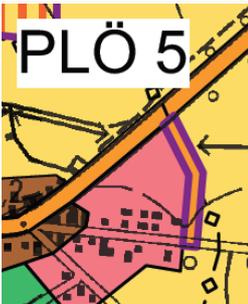
Planung

Für den Bau der Bahnunterführungen in Werder (Havel) begann im Januar 2024 das Planfeststellungsverfahren. Das Landesamt für Bauen und Verkehr ist die zuständige Anhörungs- und Planfeststellungsbehörde. Aufgrund der hohen bis sehr starken frequentierten Straße L 90 und der vorhandenen Bahnquerung mit Schranke, kommt es regelmäßig zu langen Wartezeiten des individuellen Straßenverkehrs. Ersetzt werden soll der derzeitige Übergang durch eine Unterführung für Kraftfahrzeuge in der jetzigen Straßenachse sowie durch eine neue bodengleiche Unterführung am Bahnhof für den Radfahrer- und Fußgängerverkehr.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist an dieser Stelle allerdings nicht erforderlich.

Als gemeindliche Planung wird folgende Fläche im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche dargestellt:

Plötzin (Plessow)

| | |
|-----------------------------|---|
| Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 5 | |
| Ortsteil: Plötzin (Plessow) | Darstellung |
| Flächengröße: 1,5 ha |  <p>von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Verkehrsfläche)</p> |



Der Ortsteil soll aufgrund des hohen gewerblichen Verkehrs zur Kiesgrube (Plötzin-Ost) über den Glindower Weg mit einer Verbindungsstraße (PLÖ 5) entlastet werden. Aktuell wird die Kreuzung „Glindower Weg / Plötziner Straße“ im Ort genutzt, um zum Autobahnanschluss „Groß Kreuz (A10) bzw. zur Kiesgrube zu gelangen. Das Vorbehaltsgebiet Plötzin-Ost für die Rohstoffgewinnung (oberflächennaher Rohstoffe: Kiessande) wird auch zukünftig als Standort der Rohstoffgewinnung bestehen bleiben, daher will die Stadt Werder (Havel) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung verbessern, in dem der Verkehr außerhalb des Ortes verlagert wird. Hierzu soll im Flächennutzungsplan das Ziel der Umgehungsstraße planerisch gesichert werden (Vorbereitung).

4.9.3 Flugverkehr

Ausgangssituation⁴⁸

Südlich des Ortes Plötzin befindet sich an der Gemeindestraße „Am Erdeplatz“ der Sonderlandeplatz Plötzin. Der Landeplatz dient ausschließlich der Ausübung des Luftsports sowie der Ausbildung von Luftsportgeräteführern (PPR). Die Flugplatzanlage (Start- und Landebahn) ist 345 m lang und 30 m breit. Der Untergrund der Flugplatzanlage ist Gras. Auf dem Gelände befinden sich eine Flugschule mit Erlaubnis zur nichtgewerbsmäßigen Ausbildung von Luftsportgeräteführern und ein Verein. Zugelassene Luftfahrzeugarten sind:

- Ultraleichtflugzeuge
- Freiballone
- Motorschirme
- Hängegleiter in der Startart Ultraleichtflugzeugschlepp

Der Betreiber ist der Natur- und Luftsportfreunde Plötzin e.V.

Planung

Der Sonderlandeplatz Plötzin wird im Flächennutzungsplan als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung Landeplatz dargestellt. Die Festsetzung dient dem Erhalt und der Sicherung des Freizeit- und touristischen Angebotes.

4.9.4 Wasserflächen, Schiffsverkehr, Wassertourismus

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche stehende und fließende Gewässer. Am prägendsten ist die Havel zu nennen, welche von süd-östlich in Richtung Norden durch das Stadtgebiet fließt. Die Havel ist ein typischer gestauter Flachlandfluss und bildet zum Teil seengleiche Verbreitungen wie den Großen und Kleinen Zernsee aus. Die Uferbereiche entlang der Havel sind je nach Siedlungsnähe unterschiedlich ausgebildet. Während die Ufer in der Kernstadt Werder (Havel) stark anthropogen ausgestaltet sind, ist der Havellauf im nördlichen Teil, bei Phöben und Töplitz weitgehend naturnah begleitet (Röhricht- und Schwimmblattvegetation). Im Süden besteht eine direkte Verbindung der Havel und des Schwielowsees. Im Norden der Gebietsgrenze Töplitz fließt der Sacrow-Paretzer Kanal.

Der Schwielowsee, die Havel und der Sacrow-Paretzer-Kanal sind als „dem allgemeinen Verkehr dienenden Wasserstraßen des Bundes“ Bestandteil der Untere-Havel-Wasserstraße und besitzen auch eine verkehrliche Bedeutung.

⁴⁸ Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (2008): Luftverkehrskonzeption des Landes Brandenburg. 2. Fortschreibung. Anhang Steckbriefe der brandenburgischen Landeplätze. S.33.



Als weitere große Gewässer im Stadtgebiet Werder (Havel) sind die Seen „Großer Plessower See“ und „Glindower See“ zu nennen. Der Glindower See hat einen direkten Zugang zur Havel. Der Glindower See ist durch die direkte Anbindung an die Havel auch durch Freizeitnutzung (Wassertourismus, Boote, etc.) vorgeprägt. In Siedlungsnähe von Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) sind entlang des Uferbereiches anthropogene Nutzungsstrukturen vorzufinden. Der „Große Plessower See“ hingegen ist naturbelassen und geprägt durch ausgedehnte Erlenwälder und Verlandungszonen mit Röhricht Vegetationen.

Neben dem „Großen Plessower See“ grenzt nordöstlich der „Kleine Plessower See“ an. Auch wie beim „Großen Plessower See“ bilden an den ausgedehnten Verlandungszonen des Kleinen Plessower Sees“ diverse Gehölzstrukturen, welche wiederum einen sehr wertvollen Lebensraum für Arten darstellen.

Des Weiteren gibt es im Stadtgebiet zahlreiche Kleingewässer mit unterschiedlicher Entstehung und Ausprägung. Dazu gehören naturnahe, ausdauernde Kleingewässer, künstliche Staugewässer, Teiche und Grubengewässer. Die Grubengewässer sind zum überwiegenden Teil ehemalige Torfstiche und mit ihrer angrenzenden Niedermoor- und Erlenbruchwald-Vegetation wertvolle Lebensräume und befinden sich vor allem im Ortsteil Glindow.

Nach § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) werden oberirdische Gewässer nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung für den gesamten Wasserhaushalt, für Natur- und Gewässerschutz sowie für die Gewässernutzung eingeteilt in Gewässer I. und II. Ordnung.

Zusätzlich befinden sich zahlreiche Entwässerungsgräben auf den Feldern in den Ortsteilen Töplitz, Phöben, Derwitz und Plötzin sowie im Süden des Gemarkungsgebietes Bliesendorf.

An dieser Stelle sei der Graben V008 im Stadtgebiet Werder (Havel) zu nennen. Dieser Graben hat einen direkten Zugang zur Havel und verläuft vom westlichen Bereich in Derwitz über die Gemarkung Kemnitz, in die angrenzende Nachbargemeinde und wieder zurück in die Gemarkung Phöben zur Havel.

Aufgrund der hohen landschaftlich attraktiven Seenlandschaft werden die Gewässer auch in den Bereichen für die Erholung, des Tourismus, Freizeit und Sport sowie der private und berufliche Schiffverkehr (überregionale Gewässerstraßen) genutzt.

Im Wasserbereich sind 17 Wassersportanlagen inklusive kleinerer Häfen und ca. 150 Gastliegeplätze vorhanden.

Das touristische und sportliche Angebot auf dem Wasser bietet mit zahlreichen Bootsverleihstellen, Segel-, Surf- und Sportbootführerscheinausbildungen, Schifffahrten mehrerer Reedereien gute Aktivitätsmöglichkeiten.

Planung

Die bestehenden Gewässer mit einer Flächengröße von mindestens 0,5 ha werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als Wasserflächen dargestellt. Die vorhandenen Entwässerungsgräben für die Landwirtschaft werden wegen Ihrer Kleinteiligkeit nicht gesondert als Wasserflächen dargestellt. Ausnahme bildet der Graben V008 wegen seiner hohen Bedeutung zum Hochwasserschutz.

Auch die vorhandenen Freizeithäfen und Anlegestellen werden in ihrem Bestand gesichert und mit einem entsprechenden Symbol im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die trifft auf folgende Anlegestellen zu:



Kernstadt Werder (Havel)

- Havelauen, 3 Standorte,
- Elsastraße, 3 Standorte,
- A.-Damaschke-Straße, 3 Standorte,
- Hartplatz,
- Scheunhornweg,
- Insel, Mühlenberg,
- Insel, Werderwiesen,
- Insel, Prinz Heinrich,
- Insel, „Arielle“.

Ortsteil Glindow

- Ortszentrum,
- Luise-Jahn-Straße,
- Jahnufer, Porta Helena,
- Alpenstraße, Ziegeleikomplex.

Ortsteil Petzow

- Grellebucht,
- Riegelspitze,
- Resort Schwielowsee,
- Schloss Petzow,
- Löcknitz.

Ortsteil Töplitz

- Hafen Töplitz,
- Marina Ringel.

Bei Planungen im Bereich der Gewässer sind die im Brandenburgischem Wassergesetz (§ 87 BbgWG) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 61 BNatSchG) benannten Regelungen zu beachten. Demnach sind Anlagen an Gewässern I. Ordnung in einem Abstand bis zu 10 m genehmigungsbedürftig. Anlagen an Gewässern II. Ordnung sind in einem Abstand bis zu 5 m genehmigungsbedürftig. Die Genehmigung erteilt die Wasserbehörde auf Antrag. Sie darf nur erteilt werden, wenn dem beabsichtigten Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Außerdem dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern I. Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Uferbereiche sind entsprechend freizuhalten und sollen soweit mit dem Naturschutz vereinbar zugänglich gehalten bzw. gemacht werden.

4.10 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung

Die Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie die schadlose Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sind Aufgaben der Daseinsvorsorge. Im Flächennutzungsplan werden nur der Allgemeinheit dienenden Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dargestellt. Nur der Eigenversorgung dienende Anlagen werden nicht dargestellt.



In der Begründung werden die Ver- und Entsorgungseinrichtungen dem Planungsgegenstand entsprechend angemessen dargelegt. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es nicht, Sanierung oder Ausbau dieser Einrichtungen zu planen. Dies obliegt den jeweiligen Fachträgern, deren Planungsabsichten dann in einem gesonderten Planverfahren abgewogen werden müssen. Bereits bekannte Planungen sind in der Begründung beschrieben.

Aus Übersichtlichkeitsgründen werden in der Planzeichnung ausschließlich Anlagen und Versorgungstrassen mit über- und gesamtgemeindlicher Bedeutung dargestellt, wenn diese sich nicht im Straßenraum von dargestellten überörtlichen Straßen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen befinden. Eine Darstellung von Mittel- und Niederspannungsleitungen erfolgt nicht. Das gleiche trifft für Trafostationen in Baugebieten zu, diese werden nicht dargestellt.

4.10.1 Trinkwasserversorgung

Ausgangssituation

Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Werder (Havel) sowie deren Ortsteile erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland (WAZV).

Die Ortsteile werden aus folgenden Wasserwerken mit Trinkwasser versorgt:

| Ortsteil | Wasserwerk ⁴⁹ | Versorgung im Stadtgebiet |
|--------------------------|--------------------------|--|
| Kernstadt Werder (Havel) | Wasserwerk Werder | Werder, Kemnitz, Petzow, Plessow, Neuplötzin, Plötzin, Derwitz, Phöben, Bliesendorf, Elisabethhöhe, Töplitz, Leest und Glindow |
| Töplitz | Wasserwerk Töplitz | Alt Töplitz |

Tab 18.: Übersicht der Ortsteile der Trinkwasserversorgung (Wasserwerken)

Von den genannten Wasserwerken liegen die Wasserwerke, wie in der Tabelle beschrieben, in der Kernstadt Werder (Havel) und im Ortsteil Töplitz.

Das Wasserwerk Werder befindet sich an der Straße „Am Plessower See“ südöstlich des Großen Plessower Sees.

Dieses Werk verfügt über ein größeres Entnahmerecht als das Werk in Töplitz. Der WAZV plant, überwacht, betreibt, wartet, kontrolliert und beseitigt Störungen der Wasserwerke. Das Wasserwerk Töplitz befindet sich im Ortsteil Töplitz zwischen den Straßen „An der Havel“ und „Mittelsteig“.

Zur Sicherung der Trinkwasserqualität befinden sich um die Wasserwerke Werder und Töplitz Wasserschutzgebiete – das Wasserschutzgebiet (WSG) Werder und das WSG Töplitz.

Planung

Die Stadt beabsichtigt, die bestehenden Anlagen der Wasserversorgung zu sichern. Die beiden Wasserwerke werden mit entsprechender Symbolik im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Eine Aufnahme der Versorgungsleitungen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Kleinteiligkeit und der grundsätzlichen Zulässigkeit in Baugebieten und Verkehrsflächen nicht erforderlich. Um eine Wasserqualität zu sichern, die

49 WAZV (2024): Trinkwasser. Versorgungsgebiet. Quelle: [Versorgungsgebiet – WAZV Werder-Havelland]



den Anforderungen der Trinkwasserschutzverordnung entspricht, ist speziell die Sicherung der Grundwasserqualität entscheidend. Der Flächennutzungsplan stellt daher nachrichtlich die im Stadtgebiet gelegenen Trinkwasserschutzgebiete dar. Darüber hinaus werden nachrichtlich auch die Altlastenstandorte dargestellt.

4.10.2 Abwasserentsorgung

Ausgangssituation

Auch die Pflicht zur Abwasserbeseitigung ist gesetzlich den Gemeinden auferlegt und auch hier können die Gemeinden, die Anlagen durch Dritte betreiben lassen. Das Stadtgebiet liegt im Bereich des im vorigen Kapitel benannten Verbandes – WAZV.

Für das gesamte Stadtgebiet Werder (Havel) besteht ein zentraler und dezentraler Anschluss an die öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen, wobei der zentrale Anschluss im Stadtgebiet überwiegt. Im Schmutzwasserbereich werden ebenfalls die vorhandenen Anlagen im Stadtgebiet, wie im Trinkwasserbereich, durch den Verband betrieben (hier Kläranlage Werder & Fäkalannahmestelle Kläranlage Werder). Die Abwasseranlagen befinden sich im Ortsteil Kemnitz, direkt an der Anschlussstelle der Autobahn A 10 „Phöben“.

Im Stadtgebiet erfolgt die zentrale und dezentrale Entsorgung (mit Anschlussgrad) wie folgt⁵⁰:

| Stadt /Ortsteile | zentral Anschlussgrad | Kläranlagen | dezentral Anschlussgrad | Fäkalannahmestation Kläranlage |
|------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|--------------------------------|
| Bliesendorf | 93% | Werder | 7% | Werder |
| Derwitz | - | - | 100% | Werder |
| Glindow | 88% | Werder | 12% | Werder |
| Kemnitz | 82% | Werder | 18% | Werder |
| Petzow | 80% | Werder | 20% | Werder |
| Phöben | 91% | Werder | 9% | Werder |
| Plessow | 70% | Werder | 30% | Werder |
| Plötzin | 83% | Jeserig | 17% | Werder |
| Neu Plötzin | 71% | Werder | 29% | Werder |
| Töplitz | 86% | Werder | 14% | Werder |
| Werder (Havel) | 99% | Werder | 1% | Werder |

Tab 19.: Übersicht Anschlussgrad Entsorgung und Kläranlagen

Der zentrale Anschluss bedeutet, dass die Entsorgungsleitungen der baulichen Anlagen über die zentrale Kanalisation angeschlossen sind und das Schmutzwasser durch die öffentliche Schmutzwasserleitung direkt auf die Kläranlage geleitet wird. Der dezentrale Anschluss drückt die „mobile Entsorgung“ des Schmutzwassers aus. Darunter ist zu verstehen, dass das Schmutzwasser mit Hilfe einer Entleerung aus abflusslosen Sammelgruben oder die Entsorgung des Klärschlammes aus Kleinkläranlagen erfolgt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der zuständige Zweckverband nicht für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständig ist.

Planung

Die Stadt beabsichtigt die bestehende Anlage der Abwasserentsorgung zu sichern. Die im Stadtgebiet befindliche Kläranlage (Werder) wird im Flächennutzungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser dargestellt.

⁵⁰ WAZV (2024): Schmutzwasser. Entsorgungsgebiet. Quelle: [Entsorgungsgebiet – WAZV Werder-Havelland]



Auch zukünftig soll ein Anschlussgrad an die öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen von 100 % angestrebt werden (leitungsgebunden bzw. durch mobile Entsorgung). Dort, wo dies nicht möglich ist, sind angepasste, individuelle, dezentrale Lösungen zu sichern und zu entwickeln. Eine Erweiterung bzw. ein Neubau von Kläranlagen ist aktuell nicht notwendig.

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

4.10.3 Gasversorgung

Ausgangssituation

Die Versorgung der Bevölkerung mit Energie ist nicht explizit Aufgabe der Gemeinde. Das Energiewirtschaftsgesetz regelt, dass Energieversorgungsunternehmen für Netzgebiete, in denen sie die Grundversorgung von Haushaltskunden durchführen, grundsätzlich die Pflicht haben, jeden Haushaltskunden zu versorgen (Grundversorgung), es sei denn, dies ist dem Energieversorgungsunternehmen wirtschaftlich nicht zuzumuten.⁵¹ Grundversorger ist jeweils das Energieversorgungsunternehmen, das die meisten Haushaltskunden in einem Netzgebiet der allgemeinen Versorgung beliefert. Die Betreiber von Energieversorgungsnetzen der allgemeinen Versorgung sind verpflichtet, alle drei Jahre jeweils zum 1. Juli den Grundversorger für die nächsten drei Kalenderjahre festzustellen.

Das Stadtgebiet Werder (Havel) liegt im Bereich der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB). Im Netz der NBB ist derzeit die Energie Mark Brandenburg GmbH (EMB) der Grundversorger im Stadtgebiet.

Durch die Ortsteile Bliesendorf und Plötzin verlaufen parallel die Ferngasleitungen (FGL) 77 und 210 des Verbundnetzes Gas AG. In Neu-Pötzin am Gewerbegebiet zweigt die Ferngasleitung 210 von dieser ab, die im weiteren nördlichen Verlauf auf getrennten Trassen den Ortsteil Derwitz und die FGL 210 den Norden des Ortsteils Phöben durchzieht.

Planung

Die Stadt beabsichtigt, die bestehenden Anlagen der Gasversorgung zu sichern. Die bekannten Hauptversorgungsleitungen werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt (FGL 77 & 210).

Sofern Planungen in einem Abstand von 100 m beidseitig der Anlagen erfolgen, ist das Unternehmen zur Stellungnahme bzw. zur Genehmigung aufzufordern.

Des Weiteren stellt die Stadt Werder (Havel) aktuell eine kommunale Wärmeplanung auf. Weitere Informationen folgen im nachfolgenden Kapitel 4.10.4 „Fernwärme / kommunale Wärmeplanung“.

4.10.4 Fernwärme / kommunale Wärmeplanung

Ausgangssituation

Teile des Stadtgebietes von Werder (Havel) werden mit Fernwärme versorgt. Der Standort des Heizwerkes Werder (Havel) befindet sich nördlich des Bahnhofs auf einer ca. 2,6 ha großen Fläche. Der Betreiber des Heizwerkes verfügt an dem Standort vier Biomethan-Blockheizkraftwerke, welche auf einer Gesamtlänge von 30 Kilometern an Versorgungsleitungen ca. 40 % der Haushalte im Stadtgebiet Werder (Havel) versorgt.

⁵¹ Vgl. § 36 Abs. 1 und 2 Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG), vom 07. Juli 2005 (BGBl. I, S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr.32).



Planung

Der Standort des Heizwerkes soll weiterhin im Flächennutzungsplan gesichert werden.

Des Weiteren hat der Gesetzgeber mit dem Wärmeplanungsgesetz eine rechtliche Grundlage geschaffen, indem Kommunen verpflichtet werden, eine kommunale Wärmeplanung umzusetzen. Das Gesetz ist am 01. Januar 2024 in Kraft getreten.⁵²

Für die Erstellung der Wärmeplanungen in den Kommunen wurden durch den Gesetzesgeber Fristen festgelegt. Für Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern muss bis zum 30. Juni 2026 ein Wärmeplan erstellt werden und für Gemeindegebiete unterhalb des Schwellenwertes von 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt die Frist bis zum 30. Juni 2028. Stichtag für die Einwohnerzahl war der 01. Januar 2024. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungszahl der Gesamtstadt Werder (Havel), welche größer als 10.000 und weniger als 100.000 beträgt, liegt somit die Frist für die Aufstellung der Wärmeplanung bis zum 30. Juni 2028.

*Ziel der Wärmeplanung ist und soll dabei sein, dass vor Ort den besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und fortschrittlichen Wärmeversorgung ermittelt wird. Dabei soll strategisch geplant werden, welche Gebiete in welcher Weise mit Wärme (z.B. dezentral oder leitungsgebunden) versorgt werden und in welcher Weise erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme bei Erzeugung und Verteilung genutzt werden können.*⁵³

Im Frühjahr 2024 fand in der Stadt Werder (Havel) eine Auftaktveranstaltung für eine „Kommunale Wärmeplanung“ statt. Bei der Veranstaltung waren Fachleute der Verwaltung, Kommunalpolitiker und Vertreter der regionalen Energiewirtschaft vertreten. Dabei wurden erste Ideen klimagerechte Fernwärme erörtert und im Bestand betrachtet. Auch Überlegungen zur Dekarbonisierung, also den Umstieg von fossilen Brennstoffen auf kohlenstofffreie und erneuerbare Energiequellen, wurden für die Zukunft thematisiert.

Erste Überlegungen zu einem klimaneutralen Fernwärmenetz sollen in den nächsten Monaten im Austausch mit der Kommune weiter vertieft werden. Angestrebt wird für das Jahr 2024 eine erste öffentliche Informationsveranstaltung zur „Kommunalen Wärmeplanung“.

4.10.5 Elektroenergieversorgung

Ausgangssituation

Auch die Versorgung der Bevölkerung mit elektrischer Energie ist nicht explizit Aufgabe der Gemeinde.

Die E.ON Energie Deutschland GmbH ist Netzbetreiber in großen Teilen von Brandenburg - auch in der Stadt Werder (Havel). Der aktuelle Grundversorger im Netzgebiet ist ebenfalls die E.ON Energie Deutschland GmbH.

Im Ortsteil Bliesendorf verläuft südlich der Autobahn A10, durch eine Schneise im Wald, die 380kV-Freileitung Ragow-Wustermark der Vereinigte Energiewerke AG (VEAG).

Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet zahlreiche Trafostationen, welche der Versorgung der Haushalte und Gewerbebetriebe dienen.

⁵² Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGB 2023 I Nr. 394).

⁵³ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Kommunale Wärmeplanung. Für eine deutschlandweit zukunftsste und bezahlbare Wärmeversorgung. Quelle: [Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/WPG/WPG-node.html>].



Planung

Die Stadt beabsichtigt, die bestehenden Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität zu sichern. Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

4.10.6 Windenergie

Ausgangssituation - Windenergie

Im Gebiet der Stadt Werder (Havel) befindet sich in der Gemarkung Glindow entlang der Kreuzstraße (südwestlich des Gewerbegebiets an der Plötziner Straße) eine Windkraftanlage. Die Windkraftanlage ist seit Dezember 1996 in Betrieb und ist insgesamt 83 m hoch. Dabei beträgt die Nabenhöhe 60 m und der Rotordurchmesser 46 m. Anschluss-Netzbetreiber ist die E.DIS Netz GmbH.⁵⁴

Weitere Anlagen sind aktuell nicht vorhanden.

Planung

Die bestehende Windenergieanlage genießt Bestandsschutz. Eine Sicherung der Windkraftanlage im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da diese gem. § 35 BauGB grundsätzlich im Außenbereich zugelassen werden können und eine gesonderte Flächendarstellung nicht notwendig ist (Darstellungsschärfe).

Allerdings, wie im Kapitel 3.1.3 beschrieben, wird von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming aktuell ein sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufgestellt.

Im Entwurf des sachlichen Teilregionalplans werden Vorranggebiete für die Windenergienutzung dargestellt. In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.

Für die Gesamtstadt Werder (Havel) ist nach dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) Nr. 05 „Ferch“ mit 211 ha relevant. Davon sind ca. 24 ha innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) ausgewiesen.

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Innerhalb der Vorranggebiete für Windenergienutzung können die Gemeinden in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen keine Festlegungen treffen, die mit der Windenergienutzung unvereinbar sind.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach aktuellem Stand ist demnach das Vorranggebiet Nr. 05 „Ferch“ bzw. die Teilflächen, welche in das Stadtgebiet Werder (Havel) hineinragen, in den Darstellungen der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.

⁵⁴ Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (2024): Energieagentur Brandenburg. WFBB. Windkraftanlagen. Ausbaustand/Karten/Windkraftanlagen. Quelle [Zugriff: Energieportal Brandenburg: Windkraftanlagen (energieportal-brandenburg.de)]



Die Stadt Werder (Havel) hat sich für den Vorentwurf dazu entschieden, die betroffenen Flächen der ausgewiesenen Vorranggebiete für die Windenergienutzung zunächst nicht darzustellen und diese erst zum Entwurf des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Dies begründet sich dahingehend, dass die im Entwurf des Regionalplanes ausgewiesenen Flächen der Vorranggebiete für die Windenergienutzung noch im Aufstellungsverfahren befinden und Änderungen noch vorgenommen werden können.

4.10.7 Abfallentsorgung

Ausgangssituation

Die Entsorgung von Abfällen ist im Land Brandenburg nach dem Brandenburgischen Abfallgesetz- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) grundsätzlich Aufgabe der Landkreise und kreisfreien Städte.⁵⁵ Diese können ihre Pflichten auf andere Aufgabenträger übertragen. Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark und damit auch für die Stadt Werder (Havel) ist die Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH (APM) der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger.

Des Weiteren betreibt und bewirtschaftet die APM im Auftrag des Landkreises drei Wertstoffhöfe, wovon eines innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) liegt. Der Wertstoffhof befindet sich in der Hans-Grade-Straße in Werder (Havel). Zu den Öffnungszeiten können dort verwertbare und nicht verwertbare Abfälle, die in privaten Haushalten und Kleingewerbebetrieben anfallen, entsorgt werden.

Entsorgungspartner des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die Entleerung der Altglascontainer ist das Unternehmen Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co.KG. zuständig.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hatte zuletzt im Jahr 2015 das Abfallwirtschaftskonzept fortgeschrieben. Das Konzept enthält eine Übersicht über den Stand der öffentlichen Abfallentsorgung und dient als Planungsinstrument der kommunalen Abfallwirtschaft. Es stellt u.a. Art, Menge, Herkunftsbereich sowie Verwertung oder Beseitigung der in ihrem Entsorgungsgebiet gegenwärtig und voraussichtlich in den nächsten zehn Jahren anfallenden und zu beseitigenden Abfälle dar.⁵⁶ Besteht für das Gebiet ein Abfallwirtschaftsplan so sind dessen Festlegungen zu beachten.

Das für die Abfallwirtschaft zuständige Ministerium (derzeit das MUGV) als oberste Abfallwirtschaftsbehörde stellt nach überörtlichen Gesichtspunkten ein Abfallwirtschaftsplan auf und schreibt diesen fort. Der Plan soll geeignete Festlegungen zur Umsetzung der gesetzlichen Ziele der Kreislauf- und Abfallwirtschaft, insbesondere der entstehungsnahen Abfallentsorgung und zu abfallwirtschaftlich sinnvollen Kooperationen zwischen Entsorgungsträgern machen. Er kann auch geeignete Flächen für Abfallbeseitigungsanlagen ausweisen.⁵⁷

Die APM betreibt, wie oben beschrieben, einen Wertstoffhof im Stadtgebiet Werder (Havel).

In der Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes wurde festgestellt, dass die Kundenzahl im damaligen Zeitraum für den Wertstoffhof Werder deutlich zugenommen hat (größerer Einzugsbereich und steigende Bevölkerung). Für den Wertstoffhof Werder gegeben sich keine weiteren Maßnahmen, da dieser ein hohes bauliches und fachliches Niveau aufweist.⁵⁸

⁵⁵ Vgl. § 2 Abs. 1 BbgAbfBodG, vom 06. Juni 1997 (GVBl.I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5, S.5).

⁵⁶ Vgl. § 6 BbgAbfBodG.

⁵⁷ Vgl. § 17 BbgAbfBodG.

⁵⁸ Landkreis Potsdam-Mittelmark (2016): Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes 2015. Abfallbewirtschaftung – Schlussfolgerungen und Maßnahmen, S.63 & 64.



An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2025 oder 2026 eine neue Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu erwarten ist.

Des Weiteren befinden sich im Stadtgebiet Werder (Havel) noch zwei Recyclinghöfe. Einer befindet sich an der Poststraße in Glindow und der andere Am Erdeplatz in Plötzin.

Beide Recyclinghöfe nehmen kompostierfähiges Material, Böden, Bauschutt und Beton an.

Planung

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

4.10.8 Richtfunk

Ausgangssituation

Auf dem Wachtelberg in Phöben befindet sich ein fernmeldetechnisch genutztes Areal mit Richtfunkturn und Funksendestelle der Telekom.

Planung

Die Stadt beabsichtigt die bestehende Anlage des Richtfunkturms zu sichern. Daher wird auf dem Wachtelberg in Phöben weiterhin das Areal der Telekom als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernmeldeeinrichtung“ dargestellt.

4.10.9 Abgrabungen / Aufschüttungen

Vorbemerkung:

Mit Schreiben vom 04. April 2024 wurde von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe der aktuelle Sachstand zu den Bergbauberechtigungen, Bergaufsicht-Bohrlochbergbau, Steine- und Erdenbergbau/Altbergbau, aktive Steine- und Erdenbergbau und zur Rohstoffsicherung gegeben:

Ausgangssituation

Bergbauberechtigungen

Innerhalb des angezeigten Planungsgebietes befindet sich das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für Ton „BBG Glindow (7001)“. Das Baubeschränkungsgebiet liegt vollständig innerhalb des ehemaligen Bewilligungsfeldes „Glindow (21-0005)“. Die Bewilligung wurde mit Bescheid vom 09.07.2019 gem. § 18 Abs. 3 BBergG widerrufen. Nach Bestandskraft des Bescheides ist der Widerruf wirksam geworden. Die Bewilligung ist erloschen.

Da kein Bewilligungsinhaber existiert, existiert auch kein begünstigter Unternehmer des v.g. Baubeschränkungsgebietes.

Das v.g. Baubeschränkungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Vorranggebietes Rohstoffsicherung Glindow der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Die vorhandenen Tonrohstoffe wurden umfangreich geologisch erkundet und Ausweichlagerstätten stehen nicht zur Verfügung. Aus rohstoffgeologischer Sicht steht einem eventuellen zukünftigen Abbau nichts im Wege. Eine Überplanung des Rohstoffsicherungsgebietes VR Glindow ist daher nicht zulässig.



Bergaufsicht – Bohrlochbergbau

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich diverse Altbohrungen. Diese sind zunächst bei der Erstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen nicht betroffen. Für einen eventuellen und zum späteren Zeitpunkt stattfindende Bauplanung ist folgendes zu beachten:

Eine Überbauung der einzelnen Bohrungen ist nicht zulässig. Die Bohrung muss – zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25m einzuhalten. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln und im weiteren Umkreis eine Inhomogenität hinsichtlich der Standsicherheit nicht auszuschließen.

Aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich ist nicht von einer bergbaulichen Beeinflussung des Änderungsbereiches auszugehen.

Bergaufsicht – Steine- und Erdenbergbau/Altbergbau

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der ehemalige Tagebau „Phöben“ (Betriebsstätte p16). Bei dieser Betriebsstätte erfolgte auf Grundlage eines Abschlussbetriebsplanes die Wiedernutzbarmachung mit dem Ziel der Herstellung einer Deponieabdeckung. Dabei erfolgte eine Geländeprofilierung durch Erdbautechnik.

Die Wiedernutzbarmachung entsprechend des Betriebsplanes wurde vollumfänglich realisiert. Per Niederschrift wurde die Bergaufsicht gem. § 69 Bundesberggesetz im Jahr 2013 beendet.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Deponie ist eine geotechnische Baugrundbegutachtung zu empfehlen, welche die altbergbaulichen Verhältnisse berücksichtigt.

Bergaufsicht – aktive Steine- und Erdenbergbau

Der Quarzsandtagebau Plötzin (p053) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Die bergbaulichen Interessen sind zu berücksichtigen.

Der ehemalige Tontagebau Glindow (g36) befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Für den vormals insolventen Bergbauunternehmer ist aktuell kein Rechtsnachfolger bekannt. Innerhalb des Tagebaus erfolgten bereits Sanierungsarbeiten/Böschungsstabilisierungen, welche noch nicht abgeschlossen ins. Es besteht für den Tagebau weiterhin Bergaufsicht.

Rohstoffsicherung

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich das Vorbehaltsgebiet Plötzin-Ost und das Vorranggebiet Glindow zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (hier Kiessande). Eine künftige Rohstoffgewinnung muss auf der gesamten Fläche möglich sein und darf durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden.

In der Lagerstätte Glindow stehen als Rohstoffe überwiegend schluffig oder sandig ausgebildete glazilimnisch entstandene saalekaltzeitliche Bänder-tonmergel an. Der lagerstättenbildende Komplex setzt sich aus grauem-graubraunem, schluffigem Bänder-ton sowie bindigen Bänderschluflschichten zusammen, die lokal von Feinsandschichten sowie Geschiebemergellagen durchsetzt sind. Die durchschnittliche Rohstoffmächtigkeit beträgt 18m, die durchschnittliche Abraummächtigkeit 0,4 m. Durchgeführte Laboruntersuchungen



(Brennversuche bei verschiedenen Brenntemperaturen, Ermittlung des Kalkgehaltes und der Korngrößenzusammensetzung) dienen dem Nachweis der Verwendung des Lagerstätteninhaltes als Ziegelrohstoff. Eine Eignung wurde festgestellt. Ebenfalls wurde der Rohstoff in der Vergangenheit für die Herstellung von Blumentöpfen verwendet. Es ist zudem festzustellen, dass die Tonrohstoffe umfangreich geologisch erkundet sind und Ausweichlagerstätten nicht zur Verfügung stehen. Aus rohstoffgeologischer Sicht steht einem eventuellen zukünftigen Abbau nichts im Wege. Eine Überplanung des Rohstoffsicherungsgebietes VR ist daher nicht zulässig.

Planung

Im Flächennutzungsplan soll weiterhin die Bergbauberechtigung mit übernommen werden. Dies begründet sich dahingehend, dass für diese Fläche ein rechtlich festgesetztes Baubeschränkungsgebiet definiert ist. Das trifft für das Baubeschränkungsgebiet für Ton „BBG Glindow (7001)“ zu. Auch wenn im Regionalplan die Fläche nicht als Vorranggebiet zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe festgelegt wurde, hier wegen der Flächengröße unter 10 ha, und die Bewilligung aktuell erloschen ist, bestehen weiterhin die Voraussetzungen einen eventuellen Abbau durchzuführen. Aus diesem Grund wird das Baubeschränkungsgebiet mit einer Punktsignatur „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ festgelegt.

Für die Vorbehaltsfläche „Plötzin-Ost“ ergeben sich keine planerischen Ergänzungen für den Flächennutzungsplan. In den Vorbehaltsgebieten Rohstoffgewinnung wird der Sicherung oberflächennaher Rohstoffe ein besonderes Gewicht beigemessen. Dies schließt andere Nutzungen nicht grundsätzlich aus, jedoch stellen Vorbehaltsgebiete eine Nutzungspräferenz für die Rohstoffgewinnung mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Abwägung an konkurrierende Raumansprüche dar. Im Flächennutzungsplan wird innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Plötzin-Ost“ lediglich Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt. Einen Widerspruch konkurrierender Raumansprüche bestehen dahingehend nicht.

4.11 Grünflächen

Vorbemerkung

Grünflächen dienen planungsrechtlich vor allem der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeit, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind wesentlich für das Erleben der Stadt bzw. die Lebensqualität ihrer Bewohner.

Im Flächennutzungsplan ist zur Verdeutlichung der planerischen Konzeption und möglicher Folgewirkungen im Allgemeinen bereits die Grundrichtung der angestrebten Nutzung der Grünflächen zu konkretisieren. Die mögliche Zweckbestimmung von Grünflächen ist beispielhaft in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und in der Planzeichenverordnung aufgelistet.

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann die Entscheidung darüber getroffen werden, ob eine öffentliche oder private Grünfläche ausgewiesen werden soll.

Im Flächennutzungsplan wird nicht zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen unterschieden. Als Grünflächen sind einerseits solche Grünflächen dargestellt, die der Öffentlichkeit, d. h. der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind (z.B. Friedhof), aber auch solche Flächen, die überwiegend privat genutzt werden (z.B. Kleingärten) und nicht für jedermann zugänglich sind. Als einzige Ausnahme der konkreten Bezeichnung als private Grünfläche ist die großflächige Golfplatzanlage zwischen Kemnitz und Phöben festgelegt.



4.11.1 Sportplätze

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder (Havel) sind folgende kommunale Sportplätze vorhanden:

| Bezeichnung | Lage / Art | nutzbare Fläche in m ² |
|---|---|-----------------------------------|
| Arno-Franz-Sportplatz (auf der Inselstadt) | Kernstadt Werder (Havel), Werderwiesen 16 | |
| | Naturrasenplatz | ca. 7.000 |
| | Kunstrasenplatz | ca. 5.500 |
| | Multifunktionales Kleinspielfeld | ca. 1.100 |
| Sportplatz Glindow Ludwig-Jahn-Sportplatz | OT Glindow, Dr.-Külz-Straße Kunstrasenplatz | ca. 5.350 |
| Sportplatz Bliesendorf | OT Bliesendorf, Kammerorder Weg Naturrasenplatz | ca. 5.450 |
| Sportplatz Töplitz | OT Töplitz, Neu-Töplitzer Str. 17. Naturrasenplatz | ca. 5.950 |
| Summe nutzbare Fläche | | ca. 30.350 |

Tab 20.: Übersicht der bestehenden Sportplätze

Die Ortsteile Derwitz, Petzow und Phöben verfügen über keine Sportplätze. Im Ortsteil Kemnitz befindet sich nördlich des Gemeindehauses ein Bolzplatz, welcher ca. 1.200 m² groß ist. Zudem befindet sich in Plessow ein weiterer kleiner Bolzplatz, östlich der Ortslage Nähe des Großen Plessower Sees. Dieser Bolzplatz hat eine Flächengröße von ca. 100 m².

Planung

Die bestehenden Sportplätze sollen erhalten werden. Daher werden die oben genannten Sportplätze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Neben den öffentlichen Sportanlagen bestehen im Stadtgebiet Werder (Havel) zahlreiche vereinsbezogene Sporteinrichtungen mit dem Schwerpunkt des Wassersports, die einen Teil der rechnerischen Defizite eines öffentlichen Sportangebotes kompensieren. Solche eben genannten Sportanlagen befinden sich überwiegend in den Sonderbauflächen „F+E“ oder „F+S“.

4.11.2 Spielplätze

Ausgangssituation

Die Stadt verfügt über knapp 25 kommunale Spielplätze die in großen Teilen in den letzten Jahren saniert und erneuert wurden. Diese Spielplätze sind in überwiegenden Bereichen an Grünflächen mit Blick auf das Wasser oder an Wiesen gelegen. Nachfolgend werden die vorhandenen Spielplätze kurz aufgelistet:

Werder (Havel)

- Uferspielplatz mit Rodelberg im Seerosenweg
- Multifunktionsanlage mit Bolzplatz und Volleyballfeld in der Otto-Lilienthal-Straße
- Spielplatz im Binsenweg (Ecke Rohrkolbenweg)
- Spielplatz im Libellenweg
- Outdoor-Fitnesspark am Seerosenweg (Havelufer)
- Spielplatz am Hartplatz (Bernhard-Kellermann-Straße)
- Spielplatz mit Spielfisch an der Regattastrecke (Ende der Uferstraße)
- Spielplatz am Prinz Heinrich (Uferpromenade)
- Spielplatz Am Finkenbergr



- Spielplatz am Schwalbenberg (Lerchenweg)
- Spielplatz Jugendhöhe (Gluckstraße)
- Spielplatz am Wachtelwinkel (Hamburger Ring)
- Spielplatz in der Ludwig-Kassin-Straße
- Spielplatz im Himbeerweg
- Spielplatz im Knupperweg

Glindow

- Spielplatz Dorfanger (Glindower Dorfstraße und Alte Str.)
- Spielplatz Am Schützenpark
- Spielplatz am Langen Grund (Einfamilienhaussiedlung)

Bliesendorf

- Spielplatz am Dorfplatz (Bliesendorfer Dorfstraße)

Kemnitz

- Spielplatz am Gemeindezentrum (Kemnitzer Dorfstraße)

Phöben

- Uferspielplatz Phöben (Hauptstraße Ecke Seestraße)
- Bolzplatz Schmergower Straße

Derwitz

- Spielplatz am Dorfplatz (Derwitzer Dorfstraße)

Plessow (OT Plötzin)

- Kinderland Plessow (Plessower Hauptstraße hinter der Zollschule)

Plötzin

- Spielplatz am Sportplatz Alt Plötzin (Alte Dorfstraße)

Töplitz

- Spielplatz Hatschmannsiedlung (Ligusterweg)

Planung

Die bestehenden Spielplätze sollen erhalten werden. Sie übernehmen im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche. Zudem sind sie oft Bestandteil dargestellter Parkanlagen, sonstiger kleinflächiger Grünanlagen oder öffentlicher Einrichtungen der Stadt (Schulen, Kitas etc.).

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung beschränkt sind, werden die bestehenden Spielplätze aufgrund ihrer geringen Größe, der Einordnung in andere Gebietstypen und der kleinräumigen Versorgungsfunktion nur mit dem entsprechenden Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt. Spielplätze sind in Wohn- und gemischten Bauflächen und in Grünflächen wie z.B. Parkanlagen allgemein zulässig. Bei einem zusätzlichen Bedarf an solchen Anlagen können diese hier eingeordnet werden.



4.11.3 Parkanlagen / und innerstädtische Grünzüge

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder (Havel) und in einzelnen Ortsteilen sind diverse Parkanlagen bzw. öffentliche Grünflächen (Plätze) vorhanden, welche sowohl lokalklimatische Bedeutung, also auch eine wichtige innerstädtische Erholungsfunktion aufweisen.

Konkrete Parkanlagen befinden sich in den Ortsteilen Töplitz, Kemnitz und Petzow.

Im Ortsteil Töplitz befindet sich die Parkanlage westlich der Ortsmitte. In Kemnitz befinden sich zwei Parkanlagen, zum einen ist hier der private Gutspark und zum andern der öffentliche Bereich des gestalteten Grabens zu nennen. In Petzow ist es der Bereich des Gutsparks rund um den Haussee, der Kirche und der ehemalige Gutsgarten.

Die Stadt Werder (Havel) selbst hat als öffentlichen Grünraum keine klassischen Parkanlagen. Allerdings kann hier zu mindestens der Stadtwald genannt werden. Der Stadtwald ist durch seine zentrale Lage ein wohnortnaher Erholungsraum.

Planung

Die Stadt plant, die bestehenden Parkanlagen langfristig zu sichern und zu erhalten.

Stadtwald

Die Stadtverordnetenversammlung hatte im März 2023 eine Reihe an Maßnahmen beschlossen, um den Stadtwald erholsamer zu machen.

Dabei soll der Stadtwald als Erholungsraum aufgewertet werden. Die Stadtverwaltung Werder (Havel) hatte im Auftrag der Stadtverordneten mit einem Landschaftsarchitektur Büro mehrere Varianten zur Entwicklung verschiedener Standorte erarbeitet, zwischen denen entschieden wurde.

Für den Heldenhain als Ort der Stille ist nach Beschluss der Stadtverordneten eine grundlegende Sanierung der zentralen, mit Steinen und Stufen erhöhten Fläche vorgesehen. Dabei sollen Sitzmöglichkeiten ergänzt und der Innenrundweg wieder hergestellt werden. Die Kaiserlinde soll erhalten bleiben.

Der Goldfischeich soll einschließlich Quelle und Auslauf saniert und entschlammt werden. Eine Vertiefung ist nicht vorgesehen. Die Uferbefestigung aus Findlingen und Steinen soll erweitert werden. Vom oberen Weg ist ein Abstieg mit Setzstufen vorgesehen.

Der Hundeauslaufplatz soll mit einem Wildschutzzaun umfriedet werden. Hier soll auch eine überdachte Sitzgelegenheit entstehen. Die Lichtung südlich vom Hundeauslaufplatz soll für einen Naturspielplatz genutzt werden.

Im westlichen Bereich des Stadtwaldes an der Margaretenstraße soll ein kleiner Aussichtspunkt mit Blick zum Plessower See errichtet werden. Nördlich davon soll eine sogenannte Himmelsleiter als Abstieg entstehen.

Zudem soll im Stadtwald weitere Sitzmöglichkeiten geschaffen sowie Papierkörbe und Informationstafeln ergänzt werden.

Insgesamt soll der Waldcharakter bei allen anstehenden Maßnahmen bestehen bleiben. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sei grundsätzlich auf das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)⁵⁹ verwiesen. Im Winter 2023 sind Maßnahmen zum einem Waldumbau angelaufen.

⁵⁹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr.06], S. 137), in der aktuellen Fassung. Vgl. § 2 & § 8 LWaldG.



4.11.4 Badestellen / Wasserwanderrastplatz

Badestellen

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder (Havel) befinden sich drei Strandbäder. Einer innerhalb der Kernstadt Werder (Havel) südöstlich des Großen Plessower Sees, ein weiterer nordwestlich am Glindower See im OT Glindow sowie am Campingplatz „Riegelspitze“ in Petzow.. Diese drei Badestellen sind europäische Badegewässer, welche gem. den Bestimmungen der Badegewässerrichtlinie der EU überwacht werden.⁶⁰

Das Strandbad am Großen Plessower See hat einen ca. 15 m langen Sandstrand und eine große Liegewiese. Darüber hinaus ist das Strandbad wie folgt erschlossen:

- Parkplatz,
- Gastronomie,
- Abfallentsorgung,
- Grillplatz,
- WC,
- Spielplatz.

Die Bewertung der Badegewässerqualität unter Zugrundelegung von Perzentilberechnungen für die zurückliegenden vier Badesaisons wurde mit ausgezeichnet bewertet. Motor- und Segelboote sind auf dem Großen Plessower See verboten.

Das Strandbad in Glindow hat bezüglich der Badegewässerqualität die gleichen Bewertungen erhalten, wie das Strandbad in Werder (Havel) und ist demnach als ausgezeichnet zu bewerten. Das Strandbad in Glindow ist wie folgt erschlossen:

- Parkplatz,
- Gastronomie,
- Abfallentsorgung,
- Liegewiese,
- WC,
- Spielplatz,
- Hundestrand.

Die dritte Badestelle befindet sich in innerhalb des Campingplatzes „Riegelspitze“ im Ortsteil Petzow. Auch hier ist die Badegewässerqualität als ausgezeichnet zu bewerten. Die Badestelle am Campingplatz ist mit seinem Sandstrand wie folgt aufgebaut:

- Parkplatz,
- Campingplatz,
- Gastronomie,
- Abfallentsorgung,
- Wassersport,
- Grillplatz,
- Liegewiese,
- WC,
- Spielplatz.

Neben den EU-Badestellen sind im Stadtgebiet Werder (Havel) folgende weitere Badestellen mit lokalem Charakter vorzufinden:

⁶⁰ Landesregierung Brandenburg (2024): Badestellen. Badestellen im Land Brandenburg. Quelle: [Zugriff: Badestellen im Land Brandenburg - Badestellen].



- Werder, Insel Nordspitze – Havel,
- Werder, Deutsche Badestelle, - Plessower See,
- Phöben, - Kleiner Zernsee,
- Töplitz, - Kleiner Zernsee,
- Kemnitz, - Plessower See,
- Petzow, - Schwielowsee.
- Petzow, Inselparadies Petzow e.V. – Glindower See,

Die Untersuchungen der Badegewässerqualität an den lokalen Badestellen erfolgt in den Monaten Mai, Juni, Juli und August.

Planung

Die Badestellen sollen im Bestand erhalten und gesichert werden, wobei lediglich die EU-Badestellen mit einem entsprechenden Symbol im FNP gekennzeichnet werden.

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

Wasserwanderrastplätze

Ausgangssituation

Nördlich der Hauptstraße an der Havel im Ortsteil Phöben befindet sich ein Wasserwanderrastplatz mit einer gastronomischen Einrichtung. Der ufernahe Bereich des Wasserwanderrastplatzes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Potsdamer Wald- und Havelseengebiet. Die Ausweisung des Wasserwanderrastplatzes erfolgte bereits im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 und ist mit der LSG-Verordnung vereinbar, das gleiche trifft auch auf die Zweckbestimmung des Radfahrrastplatzes zu, welche direkt an den Wasserwanderrastplatz angrenzt. Dies wurde mit dem Schreiben vom 27.06.2006 durch das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz bestätigt.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit für Wassersportnutzer, insbesondere für Kanu´s und Kajak´s, die Ausstiegsoptionen aus dem Wasser an folgenden Bereichen zu nutzen:

- Yachthafen Ringel (Töplitz),
- Marina Zernsee (Kemnitz),
- Bootshaus Ditze (Werder (Havel)),
- Wasserwanderrastplatz Werder (Werder (Havel)),
- Östlich des Glindower See in der Gemarkung Werder (Havel) am Resort Glindowsee

Die eben genannten Ausstiegsmöglichkeiten sind bereits im Bestand vorhanden und können auch als Wasserwanderrastplätze betrachtet werden.

Planung

Die Wasserwanderrastplätze sollen im Bestand erhalten und gesichert werden, wobei lediglich der Wasserwanderrastplatz in Phöben nur als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung gekennzeichnet wird. Alle anderen sogenannten Wasserwanderrastplätze sind entweder als Sonderbaufläche „Wassertourismus/Wasserwanderrastplatz“ gekennzeichnet oder befinden sich innerhalb von Yachthäfen und Anlegestellen. Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.



4.11.5 Friedhöfe

Ausgangssituation

Friedhöfe gibt es in der Gesamtstadt Werder (Havel), welche durch die Stadt und durch die Trägerschaft der evangelischen Kirche betrieben werden:

| Bezeichnung | Lage |
|--|--|
| Neuer Friedhof (städtisch) | Kemnitzer Straße, Kernstadt Werder (Havel) |
| Friedhof Alt Töplitz (städtisch) | Leester Straße, OT Töplitz |
| Friedhof Neu Töplitz (städtisch) | Göttiner Weg, OT Töplitz |
| Friedhof Plötzin (städtisch) | Alte Dorfstraße, OT Plötzin |
| Alter Friedhof, Inselstadt (städtisch/kirchlich) | Am Mühlenberg, Kernstadt Werder (Havel) |
| Alter Friedhof Glindow (kirchlich) | Dr.-Külz-Straße, OT Glindow |
| Neuer Friedhof Glindow (kirchlich) | Dr.-Wolf-Straße, OT Glindow |
| Evangelischer Bergfriedhof Petzow (kirchlich) | Fercher Straße, OT Petzow |
| Friedhof Elisabethhöhe (kirchlich) | Poststraße, OT Glindow GT Elisabethhöhe |
| Friedhof Bliesendorf(kirchlich) | Bliesendorfer Dorfstraße, OT Bliesendorf |
| Friedhof Kemnitz (kirchlich) | Kemnitzer Waldstraße, OT Kemnitz |
| Friedhof Phöben (kirchlich) | Hauptstraße, OT Phöben |
| Friedhof Derwitz (kirchlich) | Derwitzer Dorfstraße, OT Derwitz |
| Friedhof Plessow (kirchlich) | Hauptstraße, OT Plötzin GT Plessow |
| Friedhof Neu-Plötzin (kirchlich) | Neue Dorfstraße, OT Plötzin GT Neu Plötzin |

Tab 21.: Übersicht der bestehenden Friedhöfe

Nach Luftbildauswertungen der vorhandenen Friedhöfe aus dem Geoportal der Stadt Werder (Havel) beträgt die Gesamtflächengröße aller Friedhöfe zusammen ca. 8 ha.

Planung

Träger von Friedhöfen können nur Gemeinden sowie Religionsgemeinschaften sein. Die Gemeinden haben Friedhöfe anzulegen und zu erweitern sowie Leichenhallen zu errichten und diese Einrichtungen zu unterhalten, soweit hierfür ein öffentliches Bedürfnis besteht.⁶¹

Bei einem empfohlenen Richtwert von 3 – 6 m² Friedhofsfläche je Einwohner sind die bestehenden Friedhofsflächen zur Versorgung der Bevölkerung ausreichend und für die Zukunft gesichert. Die genutzten Friedhöfe werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Für Friedhöfe mit einer Fläche von unter 0,5 ha erfolgt die Darstellung mittels Punktsignatur innerhalb der umgebenden Bau- und Freiflächen.

4.11.6 Hundesport- und Reitsportanlagen

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet befinden sich zwei Hundeübungsplätze und drei Reitsportanlagen. Die Hundeübungsplätze befinden sich zum einen im Ortsteil Töplitz, nördlich der Anschlussstelle der Autobahn A 10 (Leest) und zum anderen im nördlichen Gemarkungsgebiet Werder (Havel), westlich der Phöbener Chaussee am Waldrand.

Die Reitsportanlagen befinden sich in den Ortsteilen Phöben und Töplitz.

Die größte Reitsportanlage ist die Polo- und Reitanlage in Phöben an der Phöbener Chausseestraße, die seit 2005 in Betrieb ist. Die Anlage umfasst insgesamt ca. 42,5 ha und

⁶¹ Vgl. § 26 (2) und 27 (1) Gesetz über das Leichen-, Bestattungs- und Friedhofswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Bestattungsgesetz – BbgBestG), vom 07. November 2001 (GVBl.I/01, Nr. 16, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 8).



ist durch den Bebauungsplan Nr. 5/95 „Poloclub / Gestüt Phöben“ planungsrechtlich gesichert.

Eine weitere Reitsportanlage befindet sich im Norden zwischen Anglersee und Wiesengut der Gemarkung Phöben.

In Töplitz befindet sich die Reitsportanlage östlich der Ortslage Leest und verläuft entlang des Eichholzweges.

Planung

Die Hundesport- und Reitsportanlagen sollen im Bestand erhalten und gesichert werden. Mit der Festlegung als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung werden die Bestandsanlagen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

4.11.7 Schießsportanlagen

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder (Havel) befindet sich im Ortsteil Glindow an der Mühlenstraße eine Schießsportanlage. Die Schießsportanlage ist 90 x 70 m groß (Freianlage). Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände ein Park und das Vereinsheim. Auf dem Gelände wird ausschließlich die Sportart Bogenschießen ausgeübt.

Des Weiteren befinden sich in der Kernstadt Werder (Havel) zwei weitere Schützengilden bzw. Vereine. In der Adolf-Damaschke-Straße befindet sich eine Hallenschießanlage für Druckluftwaffen, welche durch eine Schützengilde betrieben wird.

In der Hans-Sachs-Straße befindet sich ein weiterer Bogenschützenverein mit einer Schießsportanlage von einer Größe von ca. 90 x 50 m.

Planung

Die Schießsportanlagen sollen im Bestand erhalten und gesichert werden. Dies trifft vor allem auf die Schießsportanlage in Glindow zu, welche mit einer entsprechenden Signatur im Flächennutzungsplan gekennzeichnet wird. Für die Schießsportanlage an der Hans-Sachs-Straße erfolgt eine vorbereitende planungsrechtliche Sicherung mit der Aufnahme der Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil, in dem auch Sportanlagen zugelassen werden sollen.

Für die Hallenschießanlage in der A.-Damaschke-Straße bedarf es keine gesonderte Kennzeichnung, da diese Einrichtung sich innerhalb einer gewerblichen Baufläche befindet und grundsätzlich zulässig ist.

4.11.8 Freizeit und Sport

Ausgangssituation

Aufgrund des Bebauungsplanes 078/18 „Werderaner Tannenhof“ wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ in der Gemarkung Plötzin festgesetzt. Auf der Fläche sind beispielsweise Hindernisse, Tore für Ballspiele und ähnliches zulässig. Während des Aufstellungsverfahrens wurde auch in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst. Dieser legt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „F+S“ (Freizeit und Sport) fest.



Planung

Die festgesetzte Grünfläche des Bebauungsplanes 078/18 bzw. die ausgewiesene Grünfläche des Änderungsflächennutzungsplanes wird in die Fortschreibung übernommen.

4.11.9 Zeltplatz

Ausgangssituation

Zum Campingplatz auf der Riegelspitze befindet sich im Ortsteil Petzow eine Grünfläche, welche als Zeltplatz genutzt wird. Der Zeltplatz befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseegebiet“. Bereits im Flächennutzungsplan 2008 wurde die betroffene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgelegt. Während des damaligen Aufstellungsverfahrens wurde festgestellt, dass die eine Flächenaufnahme als Grünfläche mit den Schutzzweck des betroffenen LSG vereinbar ist (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)).

Planung

Der Zeltplatz soll im Bestand erhalten und gesichert werden. Mit der Festlegung als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung wird der Zeltplatz im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, liegen nicht vor bzw. sind derzeit nicht bekannt.

4.11.10 Dauerkleingärten

Vorbemerkung

Die Planzeichenverordnung benennt beispielhaft Dauerkleingärten als möglichen Grünanagentyp. Dauerkleingärten i.S.d. des Bundeskleingartengesetzes sind Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§1 Abs. 3 BKleingG). Ein Kleingarten ist gemäß Bundeskleingartengesetz ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Eigentümer-, Wohnungs- und Arbeitnehnergärten, sowie Gabeland sind keine Kleingärten i.S.d. Bundeskleingartengesetzes.

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet sind folgende bestehende Dauerkleingartenanlagen (KGA) vorzufinden:

- Verein KGA „Am Alpenrand, OT Glindow,
- Verein KGA „Am Kanal, OT Glindow,
- Verein KGA „Am Ringofen“, OT Glindow,
- Verein KGA „Schützenwiese“, OT Glindow,
- Verein KGA „Seeblick“, OT Glindow,
- Verein KGA „Weidenweg“, OT Glindow,
- Verein KGA „Wiesengrund I“, OT Glindow,
- Verein KGA „Wiesengrund II“, OT Glindow,



- Verein KGA „An der Eiche“, OT Kemnitz,
- Verein KGA „Berliner Bär“, OT Kemnitz,
- Verein KGA „Am Plessower See“, OT Plessow,
- Verein KGA „Am Galgenberg“, Werder (Havel),
- Verein KGA „Am Stadtpark“, Werder (Havel),
- Verein KGA „An der Dahlienstraße“, Werder (Havel),
- Verein KGA „Asterstraße 1981“, Werder (Havel),
- Verein KGA „Asterstraße 1982“, Werder (Havel),
- Verein KGA „Weidenkätzchen“, Werder (Havel),
- Verein KGA „Havelstrand“, Werder (Havel).

Einige o.g. Dauerkleingartenanlagen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Planung

Die Dauerkleingärten sollen im Bestand gesichert werden. Mit der Festlegung als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung werden die Dauerkleingärten im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Teilweise sind benachbarte Anlagen mit einem Symbol zusammengefasst.

Bereits im damaligen Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes 2008 wurde von Seiten des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) als Verordnungsgeber von Landschaftsschutzgebieten zu den Bestandsanlagen keinen Widerspruch hervorgehoben, was bedeutete, dass die bestehenden Kleingartenanlagen mit den Zielen des LSG vereinbar sind.

4.11.11 Private Grünfläche

Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Werder (Havel) befindet sich eine Golfplatz-Anlage, welche ca. 105 ha groß ist. Davon befinden sich ca. 92 ha innerhalb der Gemarkung Kemnitz und ca. 13 ha in der Gemarkung Phöben. Die Golfanlage verfügt über 36 Spielbahnen, welche in einem 18er-Loch und zwei 9er-Löcher aufgeteilt sind. Darüber hinaus ist auf dem Areal eine großzügige Trainingsanlage integriert.

Planung

Die Golfplatzanlage soll im Bestand gesichert werden. Mit der Festlegung als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung wird die Golfanlage im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Festlegung einer privaten Grünfläche begründet sich dahingehend, dass die Golfanlage grundsätzlich nur für Mitglieder zugänglich ist. Vereinzelt können auch Nicht-Mitglieder dieses Areal für ein Freizeit-Spiel gegen Eintrittspreis betreten, jedoch kostenfrei ist dies nicht möglich. Aus diesem Grund ist hier die Voraussetzung gegeben, im Flächennutzungsplan die Golfplatzanlage als private Grünfläche festzulegen.



4.11.12 Weitere Grünflächen Kernstadt Werder (Havel)

Ausgangssituation

Im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 wurden unter anderem Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung festgelegt. Ziel war es dabei, die Verdichtung der Kernstadt durch Neubebauungen etwas zu steuern und so die landschaftliche Prägung zu erhalten. Die Bestandsdarstellungen der Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung wurden im Übergang zwischen den Siedlungsschwerpunkten und den Landschaftsbereichen bzw. den Gewässern sowie im flächenmäßig größten Siedlungsbereich des Stadtgebietes festgestellt. Dieser Bereich erstreckt sich auf etwa 200 ha von der Stadtrandsiedlung im Nordwesten über die „Werderschen Obstgärten“ beidseitig der Kemnitzer Chaussee, Kemnitzer Straße und Hoher Weg bis fast an das Stadtzentrum. In der damaligen Potenzialanalyse des FNP 2020 wurde argumentiert, dass in den landschafts-geprägten Bereichen eine Bebauung in zweiter Reihe denkbar wäre. Durch die Beanspruchung von Flächen für Wohnnutzungen innerhalb der zweiten Reihe, sind höhere Verdichtungen im Stadtgebiet entstanden, welche Auswirkungen auf die landschaftliche Prägung und auf das Stadtklima haben. Die großflächige Flächenfestsetzung von Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung des FNP 2008 erzielt daher nicht mehr den gewünschten Effekt, eher besteht die Gefahr einer weiteren städtebaulichen Verdichtung und ungeordneter Zersiedlung bedeutender Grünräume.

Anhand der im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Tagesoberflächentemperatur⁶² kann entnommen werden, dass für die letzten 5 Jahre in den Sommermonaten (Juni bis August) für die Siedlungsbereiche in der Kernstadt Werder (Havel) die Temperaturen bei 33°C bis 36°C oder höher lagen. Die hohen Temperaturen begründen sich vor allem durch die vorhandenen Versiegelungen, wie der Wohn- und Gewerbegebäude aber auch durch die Erschließungsstraßen.

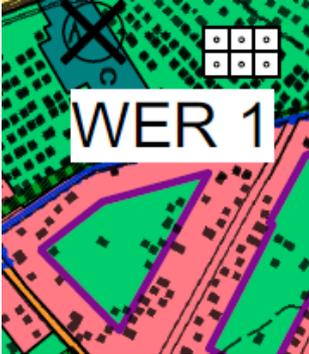
Planung

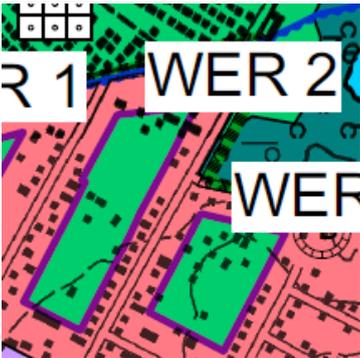
Die Stadt Werder (Havel) verfolgt weiterhin das Ziel, die landschaftsgeprägten Siedlungsbereiche zu erhalten. Aus diesem Grund soll unter Berücksichtigung der Luftbilder, der vorhandenen Gärten und anhand der Tagesflächentemperaturen die vorhandenen „Innengrünflächen“ der Siedlungsflächen, soweit möglich, als Grünfläche ausgewiesen werden. Durch die nachfolgend gekennzeichneten Grünflächen WER 1 bis WER 15 sollen auch die Auswirkungen (weiterer Anstieg der Tagesoberflächentemperaturen im Sommer) auf das Stadtklima gemindert werden.

⁶² LUP Luftbild, Umwelt, Planung (2024): Tagesoberflächentemperatur in °C (Median der Sommermonate 2018 bis 2023). Quelle: [Zugriff am 29.04.2024: UrbanGreenEye (lup-umwelt.de)].



Kernstadt Werder (Havel)

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 1 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 2,0 ha Erschließung: "Asternstraße, Nelkenstraße, Kemnitzer Chaussee" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

| | |
|--|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 2 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 2,9 ha Erschließung: "Asternstraße, Nelkenstraße, Kemnitzer Chaussee, Rosenstraße" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 3 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 2,0 ha Erschließung: "Zernowweg, Brünhildestraße, Siegfriedstraße, Rosenstraße" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

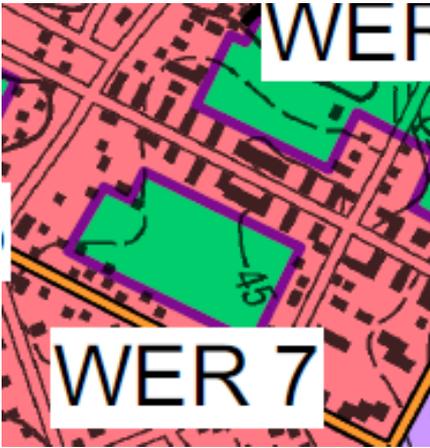


| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 4 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 1,3 ha Erschließung: "Kemnitzer Chaussee, Brünhildestraße, Siegfriedstraße, Rosenstraße" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 5 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 1,2 ha Erschließung: "Kemnitzer Chaussee, Brünhildestraße, Siegfriedstraße, Hans-Sachs-Straße" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 6 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 7,5 ha Erschließung: "Isoldestraße, Birkengrundweg, Hans- Sachs-Straße, Kesselgrundstraße" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

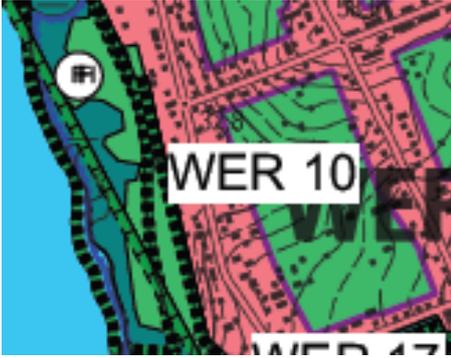


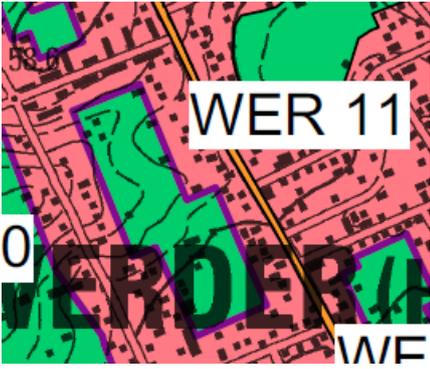
| | |
|--|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 7 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 2,1 ha Erschließung: "Isoldestraße, Hans-Sachs-Straße, Brünhildestraße, Kemnitzer Chaussee" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 8 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 1,9 ha Erschließung: "Gertraudenstraße, Am Plessower See, Schwalbenbergweg, Am Finkenberg" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

| | |
|--|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 9 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 0,7 ha Erschließung: "Schwalbenbergweg, Am Finkenberg" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

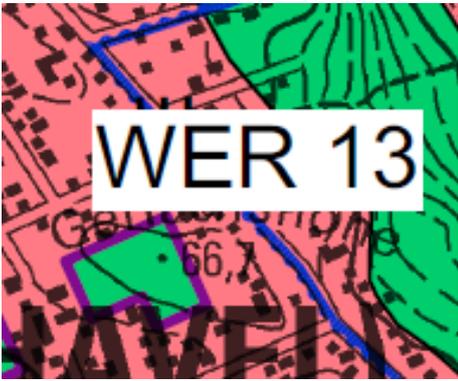


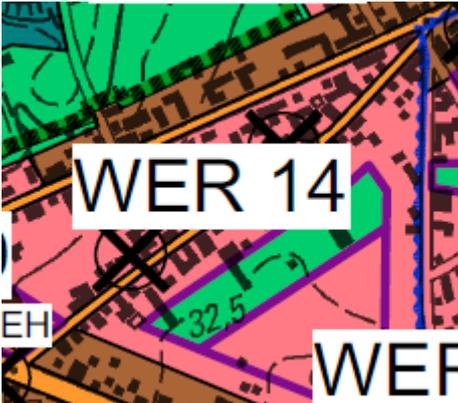
| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 10 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 8,6 ha Erschließung: "Am Plessower Weg, Schwalbenbergweg, Am Finkenberg" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

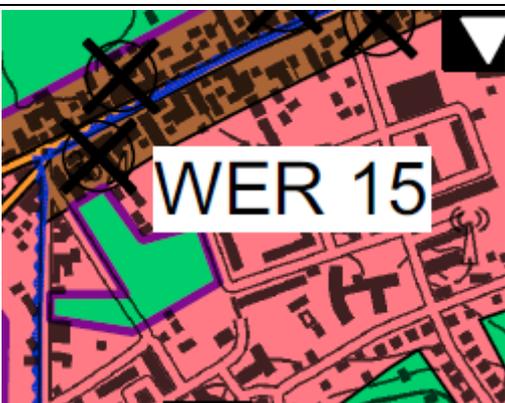
| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 11 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 4,1 ha Erschließung: "Am Finkenberg, Kemnitzer Chaussee, Schwalbenbergweg, Margaretenstraße" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 12 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 1,6 ha Erschließung: "Marienstraße, Kemnitzer Chaussee, Erdebergweg" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |



| Lfd-Nr. im Plan: WER 13 | | Darstellung |
|--|----------------|--|
| Stadt: | Werder (Havel) | |
| Flächengröße: 0,8 ha | |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |
| Erschließung: "Marienstraße, Hoher Weg, Erdebergweg" | | |

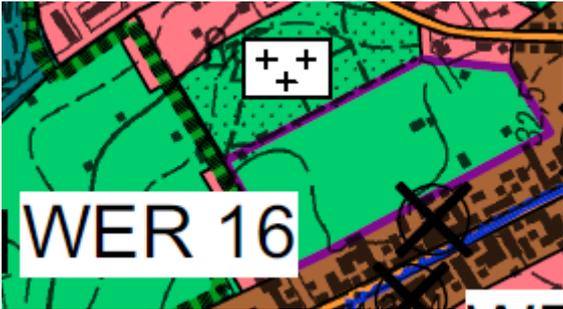
| Lfd-Nr. im Plan: WER 14 | | Darstellung |
|--------------------------------|----------------|---|
| Stadt: | Werder (Havel) | |
| Flächengröße: 1,9 ha | |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |
| Erschließung: "Kugelweg" | | |

| Lfd-Nr. im Plan: WER 15 | | Darstellung |
|--|----------------|--|
| Stadt: | Werder (Havel) | |
| Flächengröße: 1,5 ha | |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |
| Erschließung: "Moosfennstraße, Am Wachtelberg, Hamburger Ring" | | |

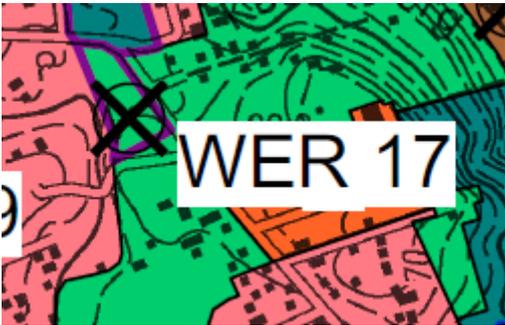


Insgesamt ergeben sich dadurch ca. 40,1 ha „neue“ Grünfläche die innerhalb der Kernstadt Werder (Havel) gesichert werden, um so die landschaftliche Prägung des Stadtbildes zu erhalten.

Neben den o.g. 15 Grünflächen werden vier weitere Grünflächen in der Kernstadt Werder (Havel) ausgewiesen:

| Lfd-Nr. im Plan: WER 16 | |
|--|---|
| Stadt: | Darstellung |
| Werder (Havel) Flächengröße: 4,6 ha Erschließung: "Brandenburger Straße, Kemnitzer Straße" |  <p>von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche</p> |

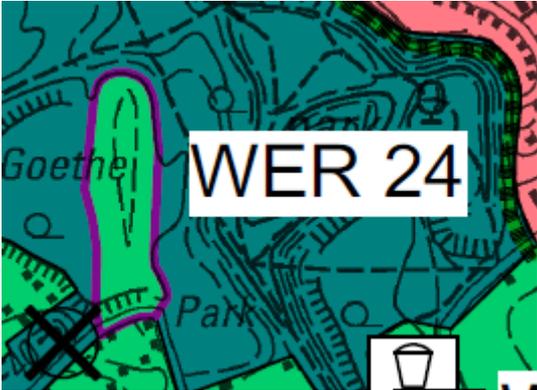
Die Fläche WER 16 befindet sich zwischen der Kemnitzer Straße und der Brandenburger Straße südlich des „Neuen Friedhofs“ in der Kernstadt Werder (Havel). Die Fläche wurde im FNP 2008 als mögliche Wohnbaufläche aufgenommen. Allerdings konnte in den letzten Jahren keine städtebauliche Entwicklung auf der Fläche umgesetzt werden. Neben den vorhandenen Eigentumsverhältnissen kann auch die Erschließung zur Fläche hin nicht umgesetzt werden, so dass hier keine Wohnbauentwicklung umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund erfolgt eine Rücknahme der Wohnbaufläche. Dies hat positive Effekte auf das Stadtklima, da durch die Festlegung der Grünfläche großflächige Versiegelungen nicht erfolgen können.

| Lfd-Nr. im Plan: WER 17 | |
|---|--|
| Stadt: | Darstellung |
| Werder (Havel) Flächengröße: 0,65 ha Erschließung: "Hoher Weg, Hagenstraße" |  <p>von Fläche für Wald in Grünfläche</p> |

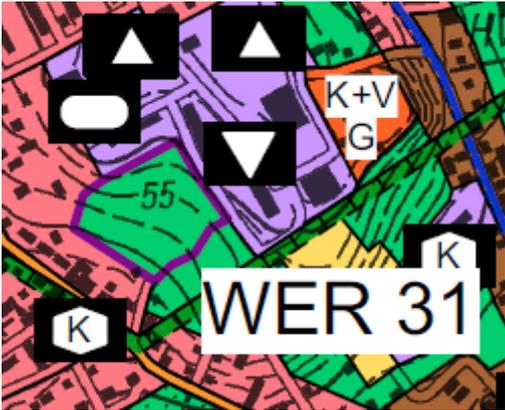
Die Fläche WER 17 befindet sich an der Ecke des Hohen Weges / Hagenstraße. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine Altlastablagerung, welche saniert und beseitigt werden soll. Dazu ist es notwendig die vorhandenen Gehölzstrukturen (hier: Wald) zu entfernen. Im Rahmen der Altlastsanierung soll die Fläche dann als Grünfläche entwickelt werden. In der



nachgelagerten Planungsebene ist die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gem. § 8 LWaldG bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.

| Lfd-Nr. im Plan: WER 24 | | Darstellung |
|---------------------------------|----------------|--|
| Stadt: | Werder (Havel) | |
| Flächengröße: 2,1 ha | |  |
| Erschließung: "Am Stadtpark" | | |
| | | von Fläche für Wald in Grünfläche |

Die Fläche WER 24 dient der Klarstellung der vorhandenen Grünfläche, welche als Hundeauslaufgebiet genutzt wird. FNP 2020 aus dem Jahr 2008 wurde die Fläche als Grünfläche gekennzeichnet. In bereitgestellten Unterlagen der Forstbehörde wird die Fläche allerdings als Fläche für Wald dargestellt. Darauf aufbauend wurde die Fläche mit dem FNP 2020 verglichen. Dies begründet sich dahingehend, dass die Forstbehörde an die Aussagen des bestehenden FNP im Rahmen der Behördenverbindlichkeit grundsätzlich gebunden ist. Aus diesem Grund soll die vorhandene Grünfläche erhalten werden, in dem diese Fläche aus dem FNP 2020 übernommen wird.

| Lfd-Nr. im Plan: WER 31 | | Darstellung |
|-----------------------------------|----------------|---|
| Stadt: | Werder (Havel) | |
| Flächengröße: 1,6 ha | |  |
| Erschließung: "Schubertstraße" | | |
| | | von Fläche für den Gemeinbedarf und Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche |

Auf der Fläche WER 31 ist aufgrund der Erschließungssituation absehbar keine Bebauung möglich. Aufgrund der Bestandsituation wird daher eine Grünfläche festgesetzt.

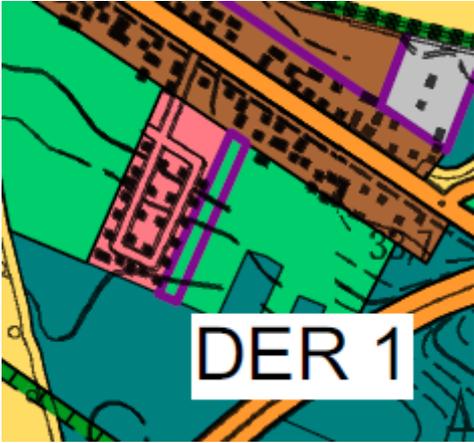


Töplitz

| | |
|--|--|
| Lfd-Nr. im Plan: TÖP 2 | |
| Ortsteil: Töplitz | Darstellung |
| Flächengröße: 0,4 ha Erschließung: "Zur Sandscholle" |  <p>von gemischte Baufläche in Grünfläche</p> |

Die Fläche TÖP 2 wurde im damaligen FNP 2020 als gemischte Baufläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Eine Bebauung würde der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes widersprechen. Aus diesem Grund erfolgt eine Reduzierung der bestehenden gemischten Baufläche auf den baulichen Bestand und Ausweisung einer Grünfläche.

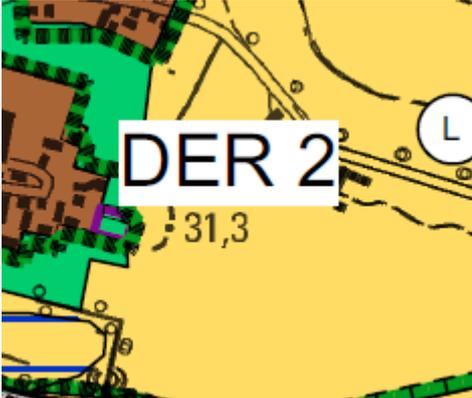
Derwitz

| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: DER 1 | |
| Ortsteil: Derwitz | Darstellung |
| Flächengröße: 0,45 ha Erschließung: "Am Nordhang" |  <p>von Wohnbaufläche in Grünfläche</p> |

Die Fläche DER 1 befindet sich südlich der Ortslage Derwitz an der Straße „Am Nordhang“. Für die angrenzende Wohnbebauung besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (BPL 2 „Nordhang“). Bei der Anpassung des FNP 2020 wurde die Fläche DER 1 als Wohnbaufläche mit ausgewiesen, allerdings endet der Geltungsbereich des eben genannten Bebauungsplans an den bestehenden Gebäuden.

Aus diesem Grund erfolgt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine redaktionelle Korrektur der Darstellung (Grünfläche).



| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: DER 2 | |
| Ortsteil: Derwitz | Darstellung |
| Flächengröße: 0,1 ha Erschließung: "Derwitzer Dorfstraße" |  <p>von gemischte Baufläche in Grünfläche</p> |

Die Fläche DER 2 befindet sich an der Derwitzer Dorfstraße im östlichen Bereich des Ortskernes Derwitz. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 erfolgt ebenfalls für die Fläche DER 2 eine redaktionelle Korrektur von einer gemischten Baufläche in eine Grünfläche. Eine Bebauung ist für die Fläche nicht umsetzbar, da zum einen die Erschließung nicht gesichert ist und zum anderen die Fläche außerhalb der Innenbereichssatzung von Derwitz liegt.

4.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Ausgangssituation

Als Flächen für die Landwirtschaft werden in der Regel gemäß § 201 BauGB Flächen dargestellt, die insbesondere dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Tierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, der gartenbaulichen Erzeugung, dem Erwerbsobstbau, dem Weinbau, der berufsmäßigen Imkerei und der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen. Aber auch alle sonstigen Flächen im Außenbereich der Stadt, die nicht als Wald einzustufen sind und keine separat im Flächennutzungsplan dargestellte Flächennutzung aufweisen, werden generalisierend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Bestehende Streubebauung oder Splittersiedlungen im Außenbereich, die nicht überwiegend von Wald umgeben sind, werden als Bestandteil der Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Darstellung als Bestandteil der Fläche für die Landwirtschaft bringt die Stadt zum Ausdruck, dass die betreffenden Gebiete trotz vorhandener Siedlungsansätze keine weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Eine Beseitigung der Gebäude ist in der Regel nicht beabsichtigt. Eine weitere bauliche Entwicklung der Bestandsschutz genießenden Einzelstandorte im Außenbereich ist nur sehr eingeschränkt nach den Maßgaben des § 35 BauGB möglich.

Im Jahr 2020 wurden 6.072 ha des gesamten Stadtgebietes (11.703 ha) statistisch als Landwirtschaftsflächen geführt.⁶³ Diese Flächen nahmen damit einen Anteil von rund 52 % des Stadtgebietes ein. Verglichen mit dem Landkreis (rund 45 %) und dem Land Brandenburg (rund 48 %) verfügt Werder (Havel) damit etwas mehr an Landwirtschaftsflächen.

⁶³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021) Statischer Bericht AV3-j/20 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2020.



Planung

Der Flächennutzungsplan nimmt durch die dargestellten Erweiterungsflächen Landwirtschaft bzw. sonstige Offenlandflächen in Anspruch. Insbesondere die Flächen GLI 6, GLI 7, GLI 9, GLI 11 sowie die ausgewiesenen Sonderbauflächen für PV nehmen, zumindest teilweise, bewirtschaftete Flächen in Anspruch.

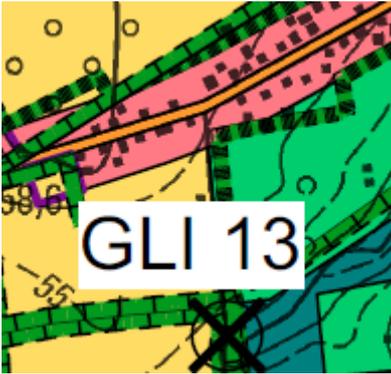
Neben den eben genannten Flächen werden noch weitere folgende Erweiterungsflächen von Flächen für Landwirtschaft in eine andere Nutzung geändert, hier allerdings werden keine bewirtschafteten Flächen überplant:

- PLÖ 3,
- GLI 1,
- GLI 3,
- GLI 4,
- TÖP 3 und
- WER 20.

Ob die Flächen entsprechend der FNP-Darstellungen entwickelt werden, ist letztlich vom Eigentümer der Flächen abhängig und bedarf in der Regel eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens, in dem verbindliches Planungsrecht geschaffen wird. Ein Landwirtschaftsbetrieb verliert damit nicht zwangsläufig seine Flächen, wenn diese eine andere Nutzungsart darstellen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden auch Flächen für Landwirtschaft neu ausgewiesen, hierbei handelt es sich jedoch um redaktionelle Korrekturen, z.B. einer Sonderbaufläche oder von Flächen die als Baufläche nicht umgesetzt werden können oder die Notwendigkeit einer Bebauung nicht mehr zielführend ist.

Glindow

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: GLI 13 | |
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 0,2ha Erschließung: "Ziemensstraße" |  <p style="text-align: center;">GLI 13</p> <p>von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft</p> |

Die Fläche GLI 13 befindet sich an der Ziemensstraße im Ortsteil Glindow. Im Flächennutzungsplan 2020 aus dem Jahr 2008 wurde die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Bebauung ist aktuell nicht vorgesehen. Darüber hinaus sind auf der Fläche Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser (Entwicklung von Gehölzstrukturen, Errichtung von Rückhaltestrukturen) gem. der Fortschreibung des Landschaftsplanes (in Aufstellung) vorgesehen.



| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: GLI 14 | |
| Ortsteil: Glindow | Darstellung |
| Flächengröße: 0,45 ha Erschließung: "Elisabethstraße" |  <p>GLI 14</p> von Sonderbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft |

Die Fläche GLI 14 befindet sich südlich der Sonderbaufläche „Bildung“ im Ortsteil Glindow (hier Bildungscampus). Hier erfolgt eine redaktionelle Korrektur der im Änderungsverfahren zum BP 070/17 "Bildungscampus" ausgewiesenen Sonderbaufläche im Bereich südlich der Elisabethstraße. Aus diesem Grund erfolgt eine redaktionelle Korrektur von einer Sonderbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft.

Töplitz

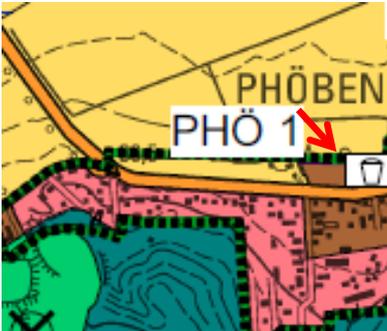
| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: TÖP 1 | |
| Ortsteil: Töplitz | Darstellung |
| Flächengröße: 0,15 ha Erschließung: "Leester Straße / L902" |  <p>TÖP 1</p> von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft |

Die Fläche TÖP 1 wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 als Wohnbaufläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Eine Bebauung würde der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes widersprechen. Aus diesem Grund erfolgt eine Reduzierung der bestehenden Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft.

Hinweis: Die östlich angrenzende Wohnbaufläche bleibt im Flächennutzungsplan als potenzielles Bauland bestehen, da auf dieser Fläche eine Baugenehmigung vorliegt (rechtliches Urteil).



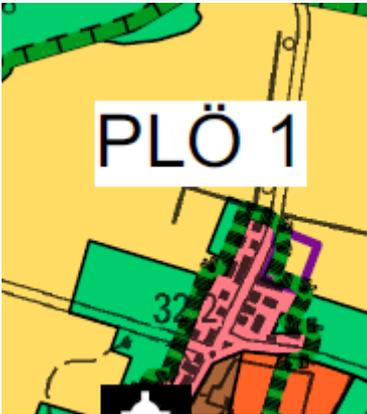
Phöben

| Lfd-Nr. im Plan: PHÖ 1 | | Darstellung |
|--------------------------------|--|--|
| Ortsteil: Phöben | | |
| Flächengröße: 0,2 ha | |  <p>von gemischte Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft</p> |
| Erschließung: "Hauptstraße" | | |

Die Fläche PHÖ 1 wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 als gemischte Baufläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

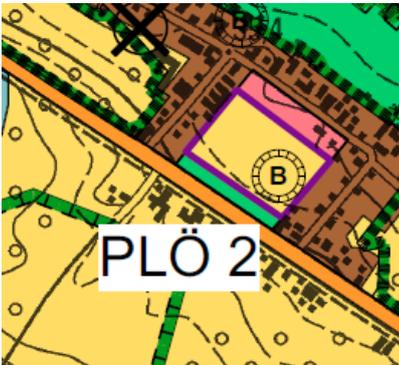
An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Anpassung lediglich eine Korrektur ist, die auf der Planzeichnung nicht zu erkennen ist. Die betroffene Fläche liegt unterhalb der dargestellten Schutzgebietsfläche, nördlich des Symbols „Spielplatz“.

Plötzin

| Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 1 | | Darstellung |
|--|--|--|
| Ortsteil: Plötzin (Plessow) | | |
| Flächengröße: 0,5 ha | |  <p>von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft</p> |
| Erschließung: "Plessower Hauptstraße" | | |

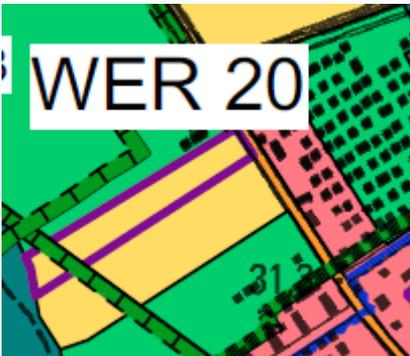
Die Fläche PLÖ 1 wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 als Wohnbaufläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Eine Bebauung würde der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes widersprechen. Aus diesem Grund erfolgt eine Reduzierung der bestehenden Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft.



| | |
|---|--|
| Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 2 | |
| Ortsteil: Plötzin (Plessow) | Darstellung |
| Flächengröße: 2,0 ha Erschließung: "Neue Dorfstraße " |  <p>von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft</p> |

Die Fläche PLÖ 2 wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Allerdings konnte in den letzten Jahren keine städtebauliche Entwicklung auf der Fläche umgesetzt werden und ist auch nicht absehbar. Deshalb und auf Grund der immissionsbelasteten Lage an der B1 erfolgt eine Rücknahme der Wohnbaufläche von 2,0 ha, so dass lediglich entlang der „Neuen Dorfstraße“ eine Bebauung möglich bleibt. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung (Kap. 3.1.2, Tab. 2) können die verfügbaren 2,0 ha für die Eigenentwicklungsoptionen (EEO) berücksichtigt werden.

Kernstadt Werder (Havel)

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 20 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 1,2 ha Erschließung: "Kemnitzer Chaussee" |  <p>von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft</p> |

Die Fläche WER 20 erstreckt sich im nördlichen Gemarkungsgebiet der Kernstadt Werder (Havel) und befindet sich an der Kemnitzer Chaussee. Nach Auswertungen des Landwirtschaftskatasters, der vorhandenen Bestandsituation und den Luftbildern lag eine Unstimmigkeit der Nutzungen vor. Im Kataster ist die Fläche nicht der Landwirtschaft zugeordnet, obwohl nach der Bestandsituation und dem Luftbild eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Bei der Grundlagenerfassung zur Fortschreibung des FNP 2040 der Stadt Werder (Havel) ist die als Grünfläche gekennzeichnet. Aus diesem Grund erfolgt eine Änderung von einer Grünfläche in eine Fläche für die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung.



Wald

Ausgangssituation

Als Wald wird in der Regel gemäß § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG)⁶⁴ jede mit Forstpflanzen -Waldbäumen und Waldsträuchern- bestockte Grundfläche dargestellt, die gemäß der Darstellungssystematik des vorliegenden Flächennutzungsplanes (vgl. Kap. 1.5) eine Fläche von mindestens 0,5 ha umfasst. Als Wald gelten im Sinne des Gesetzes u.a. auch kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldwege bis zu 10 m Breite, Lichtungen, Waldwiesen, Holzlagerplätze und Flächen, die dem Anbau von Kulturheidelbeeren in einer gewissen Größenordnung bieten.

Die vorhandenen Waldflächen wurden mit Hilfe der bereitgestellten Datengrundlagen aus dem Geoportal der Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg) ermittelt. Darauf aufbauend wurden die vorhandenen Bauflächen und anderen Darstellungen (z.B. Grünflächen) des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 verglichen. Dies begründet sich dahingehend, dass die Forstbehörde an die Aussagen des bestehenden Flächennutzungsplanes im Rahmen der Behördenverbindlichkeit grundsätzlich gebunden ist.

Beispielsweise sind Flächen, wie Bau- oder Grünflächen, des FNP 2020, von der Forstbehörde zu befürworten.

Im Jahr 2020 waren laut Statistik 1.958 ha des gesamten Stadtgebietes (11.703 ha) tatsächlich genutzte Waldflächen. Diese Flächen nahmen damit einen Anteil von rund 17 % des Stadtgebietes ein. Verglichen mit dem Landkreis (rund 41%) und dem Land Brandenburg (rund 35 %) verfügt die Stadt Werder (Havel) damit über wenig Wald.

Zusammenhängende Waldflächen befinden sich vor allem im Südosten des Stadtgebietes mit den Plötziner und den Bliesendorfer Fichten, die entgegen ihrer Bezeichnung reine Kiefernbestände sind. Weitere Wälder befinden sich an der Löcknitz, auf den Glindower Alpen, auf dem Haak- und Wachtelberg in Phöben sowie in der Leester Heide in Töplitz. Zahlreiche kleinere Waldflächen wie die Au- und Bruchwälder der Göttiner Erdelöcher, des Mittelbruches und am Kleinen Plessower See weisen aufgrund ihrer großen Arten- und Strukturvielfalt eine hohe Erlebnisqualität auf. Dies trifft im Übrigen auch auf die Laubwälder in den Glindower Alpen und in Löcknitz zu. Der Stadtwald im Stadtgebiet von Werder (Havel) hat aufgrund seiner Lage einen besonderen Wert für die Erholung und ist gem. der Katasterkartierung der Forstbehörde ein Erholungswald.

Im Flächennutzungsplan 2020 aus dem Jahr 2008 wurden Flächen für die Aufforstung vorgesehen. Diese Aufforstungsflächen befinden sich in den Ortsteilen Bliesendorf, Kernitz, Plötzin und Töplitz.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist keine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines FNP. Die planerische Darstellung einer anderen Nutzungsart für eine Waldfläche bildet nur eine Vorstufe der vorgesehenen Waldumwandlung; sie ist nicht mit dieser gleichzusetzen. Liegt jedoch die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse (Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, forstwirtschaftliche Erzeugung etc.) so kann dies ein dauerndes Hindernis rechtlicher Art darstellen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.8.97 -4 NB 12.97). Für das FNP-Verfahren bedeutet dies, dass bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung zu ermitteln ist, ob grundsätzlich eine Waldumwandlung möglich ist. Ohne eine entsprechende positive Stellungnahme der Forstbehörde wird deshalb i.d.R. eine Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben sein. Die Abgabe einer positiven Stellungnahme der Forstbehörde im Rahmen des FNP-Verfahrens ist als eine grundsätzliche Vorentscheidung für das nachfolgende Verfahren der Waldumwandlungsgenehmigung zu werten.

⁶⁴ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG), vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, Nr. 15).



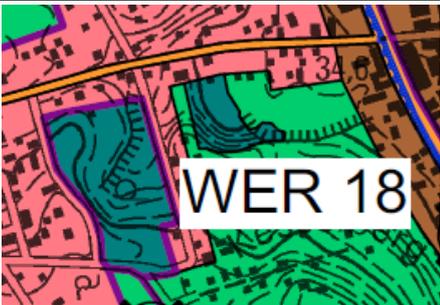
Planung

Die Aufforstungsflächen des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 sollen in die Fortschreibung des FNP übernommen werden. Mit der Festlegung als Fläche für die Aufforstung werden diese entsprechend gekennzeichnet. Die weiter vorgesehenen Aufforstungsflächen haben eine Flächengröße von insgesamt 188,6 ha, welche in etwa 1,6 % der Gesamtfläche des Stadtgebiets entsprechen. Die Aufforstungsflächen verteilen sich wie folgt in den Ortsteilen:

- Ortsteil Bliesendorf: 20,9 ha
- Ortsteil Kemnitz: 4,5 ha
- Ortsteil Plötzin: 103,6 ha
- Ortsteil Töplitz: 59,6 ha

Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, werden unter Berücksichtigung wie folgt angepasst:

Kernstadt Werder (Havel)

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 18 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 2,9 ha Erschließung: "Hagenstraße / Schönemannstraße / Kesselgrundstraße" |  <p>von Grünfläche und Wohnbaufläche in Fläche für Wald</p> |

Auf der Fläche WER 18 ist aufgrund der Hangsituation keine Bebauung möglich. Aufgrund der Bestandsituation wird daher eine Fläche für Wald festgesetzt.

| | |
|---|---|
| Lfd-Nr. im Plan: WER 19 | |
| Stadt: Werder (Havel) | Darstellung |
| Flächengröße: 0,35 ha Erschließung: "Erdebergweg" |  <p>von Wohnbaufläche in Fläche für Wald</p> |

Auf der Fläche WER 19 ist aufgrund der Hangsituation keine Bebauung möglich. Aufgrund der Bestandsituation wird daher eine Fläche für Wald festgesetzt.



4.13 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Gesetzgeber des Landes Brandenburg sieht zur Erlangung eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes die Erstellung eines Landschaftsplanes vor. Dadurch soll die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (§1 Abs. 6 BauGB) ermöglicht werden. Der Abgleich von unterschiedlichen Planungszielen wird durch das Prinzip der Parallelaufstellung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan gewährleistet. Die mit den anderen Belangen abgewogenen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsplanes können in den Flächennutzungsplan eingearbeitet werden.

Im Rahmen ihrer Anhörungs- und Beteiligungsrechte an den Planungen der verschiedenen Behörden kann die Stadt die Inhalte ihres Landschaftsplanes einfordern. Unabhängig davon kann sie auch von sich aus andere Stellen auffordern, bestimmte Erfordernisse ihres Landschaftsplanes umzusetzen.

Da der Landschaftsplan keine eigene direkte Vollzugswirkung besitzt, sind zunächst die für die einzelnen Maßnahmen und Planungen jeweils passenden Vollzugsinstrumente auszuwählen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Instrumenten, über die die Stadt selbst verfügt und solchen, die der Planungskompetenz anderer Behörden unterstehen.

Von zentraler Bedeutung für die Verwirklichung der Inhalte des Landschaftsplanes ist der Flächennutzungsplan. Die in ihn aufgenommenen landschaftsplanerischen Aussagen verpflichten andere Behörden und öffentliche Stellen, die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in ihrem Zuständigkeitsbereich so weit wie möglich zu unterstützen. Landschafts- und Flächennutzungsplan tragen so zu einer geordneten Siedlungsentwicklung bei, in dem der Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden.

Selbstverständlich können die Maßnahmen des Landschaftsplanes auch ohne Darstellung im FNP verwirklicht werden. Durch die Darstellung im FNP sind die Planungsabsichten jedoch im Vorfeld mit den Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern abgestimmt, was ihre Umsetzung sowohl durch die Stadt selbst als auch durch andere Stellen wesentlich erleichtert.

4.13.1 Stand des Landschaftsplanes

Mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes sollen die Ziele des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege aktualisiert und konkretisiert werden und die Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufgezeigt werden (§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG-). Dabei sollen die Ergebnisse des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Erste landschaftsplanerische Aussagen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind:

- Flächeninanspruchnahme zu Zwecken des Naturschutzes - naturschutzrechtliche Schutzgebiete (Kapitel 5.3.1),
- Flächen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe durch den FNP als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (vgl. Kapitel 4.13.2),
- Ermittlung planerisch geeigneter Flächen zur Ansiedlung von Photovoltaikfreianlagen (vgl. Kapitel 4.7).

Der ausführliche Landschaftsplan samt Darstellungen und Begründung werden zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (voraussichtlich Mai 2025) konkretisiert und bereitgestellt. Anhand der Anforderungen gem. § 9 Abs. 3 BNatSchG werden dann die Schutzgüter betrachtet. Darüber hinaus werden gem. § 5 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz –BbgNatSchAG- die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt.



4.13.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgangssituation

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind für Planungen bzw. Maßnahmen, die planungsrechtlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen auszugleichen. Dies erfolgt im FNP unter anderem durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Grundsätzlich dient die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB der planerischen Vorsorge der Stadt für den Ausgleich für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die ein Bebauungsplan ermöglicht. Die darzustellenden Maßnahmenflächen stellen diesbezüglich eine **Auswahlmöglichkeit** für Ersatzmaßnahmen dar, die nicht als Nutzungsfestlegung für alle dargestellten Maßnahmenflächen zu verstehen sind. Welche Flächen beansprucht werden bzw. welche Maßnahmen realisiert werden, muss die Stadt im Rahmen der Grünordnungspläne bzw. Umweltberichte für die aus dem FNP zu entwickelnden Bebauungspläne entscheiden. Die Maßnahmenflächen werden im vorliegenden FNP nicht ganz bestimmten Bauvorhaben zugeordnet. In jedem Fall muss die Inanspruchnahme ausgewählter Maßnahmenflächen für Ersatzmaßnahmen mit einem Ausgleich an den betroffenen Grundstückseigentümern für wirtschaftliche Einbußen einhergehen.

Planung

Der im Parallel in Aufstellung befindliche Landschaftsplan (LP) hat sich bereits mit der Thematik von Maßnahmenflächen im Stadtgebiet Werder (Havel) auseinandergesetzt. Um das landschaftsplanerische Leitbild und Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Herangehensweise) besser nachvollziehen zu können, wird nachfolgend der entsprechende Arbeitsstand des LP's, dieser Begründung Anhang XIII, beigelegt. Die konkrete Verortung der Maßnahmen im Stadtgebiet Werder (Havel) können aus den Anhängen IV bis XII entnommen werden.

Insgesamt werden folgende Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 übernommen:

M1 Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz (Erhalt von Moor- & Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden)

Erhalt von Moor- & Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden

Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern. Dadurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz durch die erhöhte Torfbildung und die einhergehende Bindung von Kohlenstoffdioxid geleistet. Die Wasserqualität in der Region wird durch die Bindung von Schad- und Nährstoffen (bspw. Stickstoff und Nitrat aus landwirtschaftlicher Düngung) in funktionalen Moorböden verbessert. Die ausgewiesenen Moorböden haben starke Überschneidungen mit dem bundesweiten Biotopverbund *Feuchtgrünland und Niedermoore* sowie mit dem Freiraumverbund der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Um die Moorstandorte naturnah und klimafreundlich zu bewirtschaften, ist eine Nutzung als extensiver Grünlandstandort erforderlich. Der Wasserstand auf den Maßnahmenflächen ist



ganzjährig in Flurhöhe oder leicht niedriger zu halten. Dies verhindert Torfmineralisierung durch Austrocknung und minimiert andererseits die Methanemission durch Überstau. Die Priorität liegt in der Wiedervernässung auf mindestens 20 cm unter Flur, um deutliche Klimaschutzeffekte zu erzielen. Generelle Zielzustände der Renaturierung von offenem Grünland sind Feuchtwiesen oder Feuchtwälder.

Um die Wasserverfügbarkeit für die Moorböden zu erhöhen, sind entwässernde Gräben zu verfüllen oder zu stauen. Die Sohlaufhöhung kann naturnah durch Bäume, Steine oder sonstige Vegetation umgesetzt werden und bietet zusätzliche Ansatzpunkte für den Dammbau der nachgewiesenen Biberpopulation in der Moorregion. Die Rückführung von stark begradigten Fließgewässern in einen naturnahen mäandrierenden Flusslauf zusammen mit einer Sohlanhebung stellt ursprüngliche Abfluss- und Überflutungsverhältnisse wieder her. Dabei ist stets zu beachten, dass überschüssiges Wasser abfließen kann und Fischwanderung möglich ist.

Stark kompakte Torfe sind zu perforieren, um einen Abfluss des Oberflächenwassers in das Grundwasser zu gewährleisten. Für ursprünglich baumfreie Moorböden ist im Einzelfall abzuwägen, ob Bäume entfernt werden müssen, um den Wasserverlust durch Evapotranspiration zu reduzieren. Grundwasserspiegel und -förderung sind bei der Renaturierung miteinzubeziehen und bei sinkenden Grundwasserspiegeln ist die Förderung anzupassen. Gegebenenfalls ist auch eine saisonale Anpassung während der Sommermonate ausreichend, um eine Austrocknung vorzubeugen. Je nach Entwicklung des Wasserhaushaltes wird bei weiterhin bestehender Verbuschungs- und Vergrasungstendenz eine Mahd der Fläche alle 3 - 5 Jahre notwendig. Bei angrenzender Intensivlandwirtschaft sind mindestens 5 m breite nicht bis extensiv genutzte Pufferstreifen zur Reduktion des Nährstoff- und Pestizideintrags anzulegen.

Die moorgerechte Nutzung ist die Beweidung mit Wasserbüffeln oder Paludikulturen mit bspw. Schilf und Erlen. Für Waldabschnitte sind grundsätzlich naturnahe Mischwälder gegenüber Kiefernforsten vorzuziehen (Vgl. Maßnahmenflächen M2). Der zu erwartende Anstieg der Sickerungsrate durch Waldumbau um 15-30% hilft zusätzlich bei der Entwicklung der Feuchtgebiete (BOLTE et al., 2002).

Naturnahe Moore haben außerdem einen Mehrwert als Erholungsziel und können durch ausgewiesene Wanderwege und mit Infotafeln erschlossen werden.

M2 Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts, zur Klimaanpassung und für die Biodiversität (Waldumbau zu Mischwald aus Standorteigenen Baumarten)

Ziel der Maßnahmenflächen M2 ist die Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sowie der Verbesserung der Klima- und Schädlingsresilienz der Wälder durch ökologischen Waldumbau. Aus der Biotopkartierung (wird zum Entwurf ergänzt) geht hervor, dass etwa die Hälfte der Wälder und Forste im Teilplanungsraum Glindower Platte als Kiefernmonokultur kartiert ist (etwa 750 ha von 1300 ha). Die Kiefernforste auf der Glindower Platte befinden sich überwiegend auf Braunerden aus Sand (LBGR, 2012). Grundsätzlich sind Braunerden aus Sand sehr wasserdurchlässig und durch Waldumbau sind hier signifikante Verbesserungen bei der Grundwasserneubildungsrate zu erreichen (MLUK, 2020).

Die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate wird erreicht, indem die Kiefernforste sukzessiv in Laubmischwälder umgebaut werden (LUO et al., 2024). Stieleiche, Hainbuche oder Winterlinde z. B. als potentiell-natürlich zu erwartende Baumarten bilden in allen Altersphasen wegen der geringeren Verdunstungsrate auf den durchlässigen Braunerden aus Sand vergleichsweise mehr Grundwasser neu als die Kiefer (MLUR, 2007). Konkrete Empfehlungen für Misch- und Nebenbaumarten können der Baumartenmischungstabelle entnommen werden (MLUK, 2022a). Bei dem Waldumbau ist ein geschichteter Wald mit Altersstruktur zu entwickeln, um durch naturnahe Lichtverhältnisse am Boden den Unterwuchs besser auszubilden und so die Verdunstung zu verringern.



Bei der Entwicklung und der Pflege von Wäldern sind naturnahe Waldsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln. Das Risiko von Sturmschäden ist durch mehrstufige Waldsäume zu verringern. Die Entwicklung von Waldsäumen erfolgt über die Extensivierung der Waldränder und ggf. die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen. Vorrangiges Ziel ist es, eine sukzessive Erhöhung der Laubholzarten in den reinen Kiefernbeständen langfristig durchzusetzen.

M3 Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung bzw. Erhalt von Offenlandbiotopen)

In der Maßnahmenkategorie M3 sind Flächen zusammengefasst die durch ihren naturschutzfachlichen Wert eine besondere Stellung in der Landschaft haben. Durch Entwicklungsmaßnahmen sind Biotopzustände zu verbessern um Artenreichtum, Durchlässigkeit der Landschaft und Landschaftsbild zu verbessern.

Erhalt und Entwicklung artenreicher Frischwiesen und –weiden durch extensive Nutzung

Die Frischwiese nördlich von Bliesendorf ist mit der angrenzenden Grünlandbrache und der Streuobstwiese zu erweitern (M3.14). Der dominante Landreitgrasbestand auf den Offenflächen rund um die aufgelassenen Streuobstwiesen nördlich von Elisabethhöhe ist zurückzudrängen um den Biotopzustand zu verbessern (M3.15). Die beiden Maßnahmenflächen südlich von Derwitz (M3.25) und Neu Plötzin (M3.24) sind mit ihren Gehölzen als wichtiger Rückzugsort in der offenen Agrarlandschaft zu erhalten. Die tiefgestellten Freiflächen innerhalb der Gehölze sind von Landreitgras freizuhalten. Durch extensive Nutzung ist hier eine essentielle Verbesserung der Artenzusammensetzung herzustellen. Um die Flächen in ein gesetzlich geschütztes Biotop zu überführen, ist hier die Entwicklung als Frischwiese anzustreben (§32 BbgNatSchG). Bei der Bewirtschaftung von Grünland frischer Standorte sind die je nach Biotoptyp bzw. Standortvoraussetzungen unterschiedlichen Mahdzeitpunkte und –rhythmen bzw. eine biotopverträgliche Beweidung zu berücksichtigen:

- 1. Schnitt nicht vor Anfang/Mitte Juni, bei Vorkommen von Bodenbrütern nicht vor Juli;
- 2. Schnitt ab Anfang August;
- Pro Jahr ein bis maximal drei Schnitte;
- Zur Aufrechterhaltung des Nährstoffgehalts und der typischen Artenzusammensetzung ist eine schwache Düngung mit Festmist möglich. Wenn unbedingt notwendig ist eine zusätzliche Düngung mit Mineraldünger möglich; keine Düngung von Gewässerrandstreifen;
- Verwendung von Balkenmähern sowie Mahd von innen nach außen (geringere Beeinträchtigung von Tieren), das Abräumen des Mähgutes ist gegenüber dem Mulchen der Flächen zu bevorzugen;
- bei Beweidung: Viehbesatzdichte im Durchschnitt des Jahres von max. 1 – 1,5 Großvieheinheiten je Hektar, je nach Biotoptyp bzw. Standortvoraussetzungen auch geringer;
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- Veränderungen des Bodenreliefs, bspw. durch Verfüllen von Mulden oder Senken sollten unterbleiben.



Erhalt und Entwicklung von kleinräumigen Trockenlebensräumen

Brandenburg hat durch seine relativ vielfältigen Trockenrasenbestände eine besondere Verantwortung für den Erhalt dieses deutschlandweit schwindenden Biotoptyps (LUA, 2007). Auf der Glindower Platte sind drei ausgeprägte Trockengrasbestände ausgewiesen. Diese finden sich auf der Grünlandbrache östlich von Elisabethhöhe (M3.11), südlich von Elisabethhöhe (M3.12) und in der ehemaligen Kiesgrube nördlich von Bliesendorf (M3.17).

Die Trockengrasbestände sind von starker Verschattung freizuhalten, um die charakteristischen Lebensbedingungen zu erhalten und einen Lebensraum für Zauneidechsen und charakteristische Insekten zu ermöglichen. Dafür ist der Gehölzbewuchs auf unter 30 % zurückzudrängen und insbesondere der neophytischer Bewuchs (Robinie) zu entfernen.

Zusätzlich ist die Offenhaltung durch Mahd oder Beweidung zu erreichen. Durch kleinflächige Bodenverwundung sollen veränderte Keimbedingungen geschaffen werden, wodurch die Artenvielfalt weiter erhöht wird. Das gemähte Material ist bevorzugt abzutransportieren, um durch den dauerhaften Nährstoffentzug den Standort in seinem natürlichen ausgemagerten Zustand zu erhalten.

Entwicklung von Kiesgruben und Deponieflächen zu naturnahen Lebensräumen

Die beiden ehemaligen Kiesgruben nördlich von Bliesendorf (M3.17) und zwischen Löcknitz und Petzow (M3.2) sind als vielfältigen und strukturreichen Lebensräumen zu entwickeln. Gleiches gilt für die ausgewiesenen Deponien (M3.11,.14,.18). Je nach Standortbedingungen werden hier durch Abtransport von Altlasten, Entfernung von Neophyten und Bodenpflege wertgebende und artenreiche Biotop geschaffen.

Erhalt und Pflege der charakteristischen aufgelassenen Streuobstwiesen

Charakteristisch im gesamten Planungsraum sind die Obstwiesen. Darunter befinden sich auch alte, aufgelassene Streuobstwiesen die durch Altbäume und mit Totholzanteilen einen wichtigen Lebensraum für Insekten- und Vogelarten bieten.

Für die hier vorkommenden und auch kulturell wichtigen Streuobstbestände gilt die Priorität ihres Erhalts. Lücken in Streuobstwiesen sind mit Hochstämmen aufzustocken. Es sind diverse und heimische Streuobstwiesen zu entwickeln. Auf der Glindower Platte sind fünf aufgelassene Streuobstwiesen in sehr unterschiedlichen Zuständen ausgewiesen. Bei sehr geringer bisheriger Nutzung hält die Bodenpflege durch Mahd oder Beweidung Reitgrasbestände zurück (M3.14,.15). Andere Flächen sind durch die Entwicklung eines Mischwalds bzw. Gehölz mit Eichen und Birken aufzuwerten (M3.2,.15,.32). Die Streuobstwiese auf der nördlichen Fläche westlich von Petzow ist in Abhängigkeit von etwaiger Bewirtschaftung zu pflegen (M3.9).

Erhalt und Pflege von Kleinstrukturen, Feldgehölzen, Laubgebüsch zur Vernetzung und Gliederung der offenen Landschaft

Feldgehölze und Laubgebüsche sind strukturgebend in der sonst offenen Agrarlandschaft. Sie bieten einen wichtigen Rückzugsort und haben oft das Potential für eine artenreiche Flora. Diese Kleinstrukturen können siedlungsnah auch eine Abgrenzungsfunktion zu der Siedlung haben. Im Planungsraum sind Grünlandbrachen (M3.19, .20) und Feldgehölze aufzuwerten (M3.24, .25). Um den Arten- und Kleinstruktureichtum weiter zu erhöhen, sind entlang bereits vorhandener gliedernder Landschaftselemente (Wege, Gräben, Flurstücksgrenzen) extensiv genutzte Randstreifen zur Förderung der Ackerwildkrautflora anzulegen. Diese mind. 5 m breiten Staudensäume stellen zusätzlich wichtige Korridor- und Trittsteinbiotope im Biotopverbund dar.



Aufwertung von Acker- und Grünlandbrachen zu artenreichem Grünland

Auf der ackerbaulich geprägten Glindower Platte finden sich diverse brachliegende Offenflächen in sehr unterschiedlichen Sukzessionsstadien und mit unterschiedlichem Biotopzustand.

Ungenutzte Flächen die von Landreitgras, Goldrute, oder ähnlichen wettbewerbsstarken Pflanzen dominiert werden, sind durch Beweidung oder Mahd in artenreichere Lebensgemeinschaften zu überführen. Auch im Hinblick auf Wiesenbrüterschutz sind Landreitgras und Goldrute Quasi-Monokulturen zu hoch im Wachstum um als geeigneter Lebensraum zu dienen. Es sind mehrere geeignete Flächen ausgewiesen die durch Offenlandpflege zu einem artenreichen Grünland zu entwickeln sind (M3.2, .3, .11, .26).

Bei der Bewirtschaftung von Brachflächen sind die je nach Biotoptyp bzw. Standortvoraussetzungen unterschiedlichen Mahdzeitpunkte und –rhythmen bzw. eine biotopverträgliche Beweidung zu berücksichtigen:

- 1. Schnitt nicht vor Anfang/ Mitte Juni, bei Vorkommen von Bodenbrütern nicht vor Juli;
- 2. Schnitt ab Anfang August;
- Verwendung von Balkenmähern sowie Mahd von innen nach außen (geringere Beeinträchtigung von Tieren), das Abräumen des Mähgutes ist gegenüber dem Mulchen der Flächen zu bevorzugen;
- bei Beweidung: Viehbesatzdichte im Durchschnitt des Jahres von max. 1 – 1,5 Großvieheinheiten je Hektar, je nach Biotoptyp bzw. Standortvoraussetzungen auch geringer;
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- Veränderungen des Bodenreliefs, bspw. durch Verfüllen von Mulden oder Senken sollten unterbleiben.

Maßnahmen gegen die Ausbreitung von invasiven Pflanzenarten

Invasive Pflanzenarten etablieren sich zunehmend auf den ausgewiesenen Maßnahmenflächen und sind zurückzudrängen. Im Planungsraum fallen wiederholt Goldrute, Robinie und die spätblühende Traubenkirsche neophytisch auf (u.a. M3.2, .3, .15, .17, .32). Durch wiederholte Mahd, durch entfernen der Aufwüchse und durch ringeln der neophytischen Bäume ist hier entgegenzuwirken.

M4 Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung von Biotopverbundstrukturen)

Entwicklung bzw. Aufwertung von Biotopverbundstrukturen in der Kulturlandschaft

Ziel der Maßnahmenflächen M4 ist eine durchgängigere Landschaftsmatrix, um den genetischen Austausch zwischen Populationen zu ermöglichen und die natürlichen Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse von migrierenden Arten zu verbessern (ZIMMERMANN, 2007). Auf der Glindower Platte ist ein lokaler Biotopverbund der Kulturlandschaft zu entwickeln. Vordringlichstes Ziel dieses Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Ein funktionierender Biotopverbund ermöglicht damit migrierenden Arten die Erschließung des Planungsraums.

Die ausgewiesenen Flächen sind als Verbindungsflächen (Trittsteinbiotop) zwischen bereits bestehenden Strukturen wie bspw. Feldgehölzen und straßenbegleitender Bepflanzung zu entwickeln. Als Stützpunkte für den Verbund dienen auch die ausgewiesenen Maßnahmenflächen für die Biodiversität (M3 und M6). Darüber hinaus bieten die Flächen



eine verbesserte Verbindung für vereinzelte Kernflächen des überregionalen Biotopverbunds für Arten der Feuchtgrünländer und Niedermoore (MLUK, 2022b).

Aufwertende und entwickelnde Maßnahmen um die Durchlässigkeit zu erhöhen sind die Pflanzung von heimische Feldgehölze oder Baumgruppen als Lebensraum für Vögel und als Abgrenzung zu Straßen. Es sind Blühstreifen anzulegen, um einen Lebensraum für Insekten und Schutz für Kleinsäuger und Amphibien zu schaffen. Dabei ist die Entwicklung eines nicht bis extensiv genutzten Pufferstreifens von mindestens 5 m zur Landwirtschaft zu beachten. Ziel dieses Pufferstreifens ist die Reduktion des Nährstoff- und Pestizideintrags aus angrenzenden intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen.

Auf der Glindower Platte wird ein lokaler Biotopverbund der Kulturlandschaft durch einen Nordwest-Südost Transekt erreicht. Dieser zieht sich von der Planungsraumgrenze bei Drewitz bis zu der Planungsraumgrenze südlich von Elisabethhöhe.

M5 Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser (Entwicklung von Gehölzstrukturen, Errichtung von Rückhaltestrukturen)

Aufgrund des geomorphologischen Gradienten von der Glindower Platte in Richtung Havel-Niederung ergeben sich die Maßnahmenflächen M5 mit dem Ziel, Niederschlagswasser besser zurückzuhalten und Bodenerosion zu verringern. Die Boden- und Reliefbeschaffenheit der ausgewiesenen Flächen bewirkt einen starken Oberflächenabfluss und erodiert dadurch den sandigen Boden. Hier sind Maßnahmen umzusetzen um die Erosion zu verringern und die Versickerung auf den versiegelten Flächen zu erhöhen.

Die Versickerung und damit auch die Grundwasserneubildung ist durch die Entwicklung von Gehölzstrukturen zu verbessern. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet sich Agroforstwirtschaft mit einer Zupflanzung von >10% der Ackerfläche mit Laubbäumen an. Gehölzstrukturen sind als Ausgleichstreifen und als Lebensraum für Vögel, Säugetiere und Insekten anzulegen. Hierbei sind heimische Gehölze zu wählen. Wo keine Gehölzstrukturen möglich sind, ist extensives Grünland, als ökologisch wertvolle Alternative mit erhöhtem Versickerungspotential zu wählen.

Darüber hinaus sind Rückhaltestrukturen in Form von Rückhaltebecken anzulegen. Durch Retention des Niederschlagswassers werden so Hochwasserspitzen abgedämpft und die Grundwasserneubildung verbessert. Für Rückhaltebecken ist eine Erdbauweise zu wählen und diese sind naturnah zu gestalten. Hierbei werden an der Grenze zur Havel-Niederung weitere wertvolle Feuchtbiopte entwickelt.

M6 Kompensationsmaßnahmen zum BP 1/93 „Magna Park Berlin-Brandenburg“

Ziel der Maßnahmenflächen M6 ist die Sicherung der bereits festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan 1/93 „Magna Park Berlin-Brandenburg“. Die Flächen werden nachrichtlich aus besagtem Bebauungsplan übernommen.

M7 Erhalt und Sicherung bedeutsamer Landschaften

Zur Sicherung des charakteristischen Werderaner Landschaftsbilds wurde für die Maßnahmenkategorie M7 eine möglichst große, zusammenhängende Fläche gewählt. Dabei folgt die Flächenausweisung der bundesweiten Planung, die im Projekt „Bedeutsamer Landschaften in Deutschland“ (BFN, 2022) erarbeitet wurde. Mit dem Projekt bringt das Bundesamt für Naturschutz naturschutzfachlich und kulturell interessante Naturräume zusammen. Diese Landschaften sind dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Planungsraum erstreckt sich von West nach Ost die bedeutsame Landschaft „Mittlere Havel mit dem Obstanbaugebiet Werder“. Insbesondere ist hier der historisch gewachsene Obstanbau zu erhalten, der sich ausgehend vom Stadtgebiet Werder (Havel) mit dem



außerordentlich günstigen Mikroklima über die gesamte Landschaft ausgebreitet hat. Die Dringlichkeit des Erhalts der Obstwiesen ist begründet durch den Rückgang des Obstanbaus um 90 % im Vergleich zu DDR-Zeiten (BFN, 2018).

Im äußersten Südosten des Planungsraums findet sich am Schwielowsee noch ein Ausläufer der bedeutsamen Landschaft „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ mit der Orientierung an den Zonen des UNESCO Weltkulturerbe mit demselben Namen.

Bei der Ausweisung der Maßnahmenflächen wurden die Flächen der bedeutsamen Landschaften besonders berücksichtigt, um den Erhalt dieser als Teil der Landschaftsplanung zu sichern. Insbesondere der Erhalt und die Verbesserung des Wasserhaushaltes wurde berücksichtigt (M1, M5 und in kleinerem Ausmaß M2).

4.13.3 Belange des Immissionsschutzes

Unter diesem Kapitel wird die möglicherweise erforderliche Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen im Sinne des BImSchG begründet.

Für das Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Werder (Havel) wurde insbesondere der Grundsatz nach § 50 BImSchG beachtet. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Für gewachsene Gemengelagen gilt grundsätzlich ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der Vorsorgegrundsatz zu beachten. Demzufolge ist eine sachgerechte Zuordnung der Gebietstypen nach BauNVO, die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gem. BauNVO und so weiter durchzuführen. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuausweisung von Wohn-, gemischten Bau-, gewerblichen Bau- und Sonderbauflächen sowie dem bereits in der näheren Umgebung lokalisierten Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann jedoch auf der Planungsebene eines Flächennutzungsplanes nicht grundsätzlich gewährleistet werden. Daher sind in den konkret nachgelagerten Planungsebenen, wie Bebauungsplan-, bauordnungsrechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ergänzende Maßnahmen erforderlich, um vorhandene Immissionsbelastungen zu mindern und zu vermeiden.

Dabei können zum Beispiel folgende Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen betrachtet werden:

- Emissionsminderung am Entstehungsort durch technische Maßnahmen,
- Zuordnung und innere Gliederung der Baugebiete oder Festsetzung von Schutzabständen (z.B. Grünpuffer),
- Bauliche Schutzvorkehrungen auf dem Ausbreitungsweg zwischen störender und schutzbedürftiger Nutzung,
- Bauliche Maßnahmen und technische Vorkehrungen an den schutzbedürftigen Anlagen.

Schädliche Umwelteinwirkungen auf Bestandsanlagen und auf neue Baugebiete bestehen auch durch Verkehrslärm. Insbesondere sind folgende Verkehrsstraßen im Stadtgebiet Werder (Havel) zu nennen:



Bahn

- Bahnstrecke Berlin-Magdeburg

Straße

- Bundesautobahn BAB A 10
- Bundesstraße B1
- Landesstraße L 90
- Landesstraße L861
- Landesstraße L 902

Die genaue Lage der Verkehrswege können aus dem Kapitel 2.4 und 2.5 entnommen werden.

Ausführliche Betrachtungen zu Immissionskonflikten erfolgen im Zusammenhang mit dem Umweltbericht erst zum Entwurf des Flächennutzungsplanes.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Stadt Werder (Havel) zurzeit die 4. Stufe des Lärmaktionsplanes aufstellt.

5 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

5.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Vorbemerkung

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Dies wird im vorliegenden FNP auf Grundlage der Abfrage des Altlastenkatasters des Landkreises getan.

Ausgangssituation

Das Altlastenkataster erfasst altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, sanierte Altlasten sowie Verdachtsflächen, stoffliche schädliche Bodenveränderungen und sanierte stoffliche schädliche Bodenveränderungen.

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht, da das Kataster der laufenden Fortschreibung unterliegt. Es besteht eine Anzeigepflicht von konkreten Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (Fremdbestandteile im Boden, auffälliger Geruch oder Verfärbung des Bodens, Untersuchungsergebnisse, etc.).

Planung

Im Flächennutzungsplan werden alle punktuellen Altlaststandorte, welche soweit möglich lokalisiert werden können, mittels Punktsignatur dargestellt. Sobald altlastenbelastete Bauflächen tatsächlich in Anspruch genommen werden sollen, sind weitere Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Dies ist aber Sache der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens und nicht der vorbereitenden Flächennutzungsplanung.



5.2 Denkmalschutz

Vorbemerkung

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sind in den Flächennutzungsplan nur nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich zu übernehmen. Maßgebend für die nachrichtliche Übernahme ist, dass die Unterschutzstellung nach Denkmalschutzrecht abgeschlossen wurde. Einzeldenkmale (z. B. ein Haus) werden entsprechend der sonstigen Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Den Umgang mit Denkmalen und Bodendenkmalen regelt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004⁶⁵.

Denkmale

Im Flächennutzungsplan sind nur die flächenhaften Denkmale dargestellt.

Die nicht im FNP dargestellten Einzeldenkmale können der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege für den Landkreis Potsdam-Mittelmark entnommen werden⁶⁶, die der Begründung als Anlage K beigefügt ist.

Die geschützten Denkmale sind zu erhalten. Für geschützte Denkmale und deren zu schützende Umgebung besteht Erlaubnispflicht bei sämtlichen baulichen und anderen verändernden Maßnahmen. Folgende denkmalgeschützte bauliche Anlagen aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (Stand 31.12.2022) werden in der Planzeichnung dargestellt:

| Bezeichnung | Lage |
|---|---|
| Gutshaus mit Nebenanlagen und Park | OT Kemnitz, Seestraße 2 a-b, 4 a-c, 5, 5 a, 6, 6 b-h |
| Ortslage Petzow, bestehend aus dem Ortskern mit Kirche und Gutshaus „Schloss Petzow“ mit Gutsgarten, dem Gutspark, dem alten Ziegeleilandort Grelle jenseits der Grellbucht sowie dem Gärtnereigelände und dem Friedhof | OT Petzow |
| Wiesengut Phöben, bestehend aus dem Wohnhof mit Wohnhaus, Küchenflügel, Bootshaus, Garage mit Taubenhaus, Stallgebäude, Torhaus, Speichergebäude; den gärtnerisch gestalteten Freiflächen mit Gartenmauer | OT Phöben |
| Inselstadt und ihre Silhouette | Kernstadt Werder (Havel); Insel |

Tab 22.: Übersicht dargestellten denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen

Bodendenkmale

Im Stadtgebiet sind bisher eine Vielzahl geschützter Bodendenkmale bekannt. Die sich aus der Zuarbeit des Landesdenkmalamtes ergebenden Standorte werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan per Punktsignatur übernommen. Aufgrund der Fülle der Bodendenkmale, wird auf eine Aufzählung hier verzichtet.

65 ((GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S.9).
66 Stand 31.12.2022.



5.3 Naturschutz und Trinkwasserschutz

Vorbemerkung

Flächen, die nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) als Schutzgebiete festgesetzt sind, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Flächen, für die ein Verfahren zur Unterschutzstellung nach dem BbgNatSchG eingeleitet ist, werden im Flächennutzungsplan vermerkt. Die nach § 23 BbgNatSchG (bzw. § 28 BNatSchG) geschützte Einzelschöpfungen der Natur (Naturdenkmale) sind dem Landschaftsplan zu entnehmen. Nur die flächigen Naturdenkmale sind im FNP dargestellt.

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 32 BNatSchG geschützte Biotop und nach 31 BbgNatSchG geschützte Alleen werden aus Übersichtsgründen nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Ihre Lage ist dann dem Entwurf des Landschaftsplanes zu entnehmen. Bei der Darstellung der Erweiterungsbauflächen werden diese Flächen natürlich berücksichtigt. Innerhalb von Schutzgebieten dürfen Nutzungen zu keiner Beeinträchtigung des zu schützenden Gutes führen. Es können deshalb in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung Nutzungsbeschränkungen festgelegt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Darstellung von Bauflächen im FNP innerhalb von Schutzgebieten, deren Rechtsverordnungen nach den Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes erarbeitet wurden und deren Inkrafttreten in aller Regel erst wenige Jahre zurückliegt, einen Widerspruch darstellt.

5.3.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 BNatSchG geschützt.

Grundsätzlich sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die jeweilige Schutzgebietsverordnung konkretisiert Ge- und Verbote.

Im Stadtgebiet befinden sich das großflächige LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und „Brandenburg Osthavelniederung“. Das LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ bedeckt große Teile des Stadtgebietes und erstreckt sich über die Gemarkungen Glindow, Plessow, Plötzin, Werder (Havel), Derwitz, Kemnitz, Phöben, Leest, Alt und Neu Töplitz sowie Göttin. Die Abgrenzung erfolgte durch Übernahme der verfügbaren Datensätze aus dem Internet (Geoportal).

Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Von den im FNP-Entwurf dargestellten Erweiterungsflächen, befinden sich folgende, zumindest teilweise innerhalb des LSG:

- TÖP 4 in Töplitz als Sonderbaufläche „Wh“ (Bestand),
- TÖP 5 in Töplitz als Sonderbaufläche „Wh“ (Bestand),
- PLÖ 4 in Plessow als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (Bestand),
- PET 1 in Petzow als Sonderbaufläche „Wh“ (Bestand),
- KEM 1 in Kemnitz als gemischte Baufläche (Bestand),
- KEM 2 in Kemnitz als gemischte Baufläche (Bestand),
- KEM 3 in Kemnitz als Sonderbaufläche „Wh“ (Bestand),
- KEM 4 in Kemnitz als Sonderbaufläche „Wt/Wwrp“ (Bestand),
- GLI 2 in Glindow als Wohnbaufläche (Bestand),
- GLI 10 in Glindow als Sonderbaufläche „GEH“ (in Aussichtstellung durch die UNB),
- WER 25 in Werder (Havel) als Sonderbaufläche „Wh“ (Bestand),



- WER 26 in Werder (Havel) als Sonderbaufläche „Wh“ (Bestand),
- WER 27 in Werder (Havel) als Sonderbaufläche „Wt/Wwrp“ (Bestand).

Für die genannten Flächen liegen keine Planungen, mit Ausnahme von GLI 10 (Sonderbaufläche „GEH“), vor, da diese bereits im Bestand mit entsprechenden Erschließungen vorhanden sind.

Inwieweit die Flächendarstellungen im Rahmen des FNP mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar sind, wird im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanaufstellung zu klären sein.

Entsprechende Erläuterungen zur Aufnahme der o.g. Flächen sind jeweils in den jeweiligen Unterkapiteln des Kapitels 4 beschrieben.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nach § 23 BNatSchG geschützt.

In Naturschutzgebieten sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können. Die Rechtsverordnung kann auch Handlungen außerhalb des Naturschutzgebietes untersagen, die in das Gebiet hineinwirken.

In der Stadt Werder (Havel) befinden sich folgende Naturschutzgebiete:

- NSG „Glindower Alpen“ (im Ortsteil Glindow),
- NSG „Kleiner Plessower See“ (im Ortsteil Plötzin),
- NSG „Wolfsbruch“ (im Ortsteil Töplitz),
- NSG „Krielow See“ (teilweise) (im Ortsteil Kernitz & Phöben).

Bestandsflächen innerhalb der NSGs genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.

Die geplanten Erweiterungsflächen der Fortschreibung des FNP 2040 tangieren nicht die vorhandenen Naturschutzgebiete im Stadtgebiet Werder (Havel).

Vogelschutzgebiete (SPA)- und Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete (zus. Natura-2000 Gebiete)

Natura-2000 Gebiete sind als geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 20 bis 24 BNatSchG festzusetzen. Die Schutzerklärung bestimmt den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen. Grundsätzlich sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Flächen, die von der Landesregierung als SPA- bzw. FFH-Gebiete an die Europäische Kommission gemeldet wurden:

- „Mittlere Havelniederung“ (DE 2542-421) (tlw.) – SPA-Gebiet,
- „Krielow See“ (DE 3543-301) (tlw.) – FFH-Gebiet,
- „Kleiner Plessower See“ (DE 3643-301) – FFH-Gebiet,
- „Glindower Alpen“ (DE 3643-303) – FFH-Gebiet.

Die genannten FFH-Gebiete entsprechen in ihren Abgrenzungen größtenteils den gleichnamigen, oben aufgeführten Naturschutzgebieten. Das SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“ erstreckt sich im Stadtgebiet entlang der Havel.



Bestandsflächen innerhalb der Natura-2000-Gebiete genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Eine Überplanung von Natura-2000 Gebieten durch Erweiterungsflächen erfolgt nicht.

Naturdenkmäler

Naturdenkmäler sind gemäß § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind grundsätzlich verboten.

In der Stadt Werder (Havel) befinden sich folgende Naturdenkmäler:

- Maulbeerbäume in Derwitz,
- Stieleiche in Kemnitz,
- Vier Eichen in Kemnitz (Plessower See),
- zwei Stieleichen und eine Ulme in der Kernstadt Werder (Havel)
- diverse Einzelbäume in Petzow, Plessow und Alleen

Die Einzelbäume und Alleen sind im Stadtgebiet verteilt und werden nicht im FNP dargestellt.

Eine Überplanung von Naturdenkmälern durch Erweiterungsflächen erfolgt nicht.

Geschützte Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. § 32 BNatSchG

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Grundsätzlich sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, verboten. Die gesetzlich geschützten Biotope sind bei der Unteren Naturschutzbehörde registriert. Aufgrund der Vielzahl werden sie nicht dargestellt, um die Planzeichnung nicht zu überfrachten.

Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des FNP.

Nationalpark, Naturparke oder Biosphärenreservats sind im gesamten Stadtgebiet Werder (Havel) nicht vorhanden.



5.3.2 Trinkwasserschutzgebiete

Im Stadtgebiet befinden sich folgende rechtsverbindlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete:

- Wasserwerk Werder (Zone I – III)
- Wasserwerk Töplitz (Zone I – III)

Bestandsflächen innerhalb der Wasserschutzgebiete genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Eine Überplanung von Wasserschutzgebiete durch Änderungsflächen erfolgt in folgenden Fällen:

- TÖP 4 in Töplitz → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Töplitz
- WER 1 bis WER 14 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 16 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 17 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 18 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 19 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 21 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 22 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 23 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 24 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 30 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder
- WER 31 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone zum Wasserwerk Werder

Alle Überplanungen betreffen die am wenigsten schutzwürdige Schutzzone III. Alle betroffenen Trinkwasserschutzgebiete wurden vor der Wende (DDR) beschlossen und enthalten ggf. Regelungen, die von der oben angeführten Musterverordnung abweichen. Im weiteren Verfahren muss die Verträglichkeit der Planung mit den Verordnungen abgeklärt werden.

Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für die Flächen WER 1 bis WER 14, WER 16 bis WER 19, WER 24 und WER 31 keine Bauflächen vorbereitet werden, sondern Grünflächen und Flächen für Wald sind.

Innerhalb der Fläche TÖP 4 sind bereits Bebauungen vorhanden und innerhalb der Flächen WER 21 bis WER 23 und WER 30 sind anthropogene Strukturen vorhanden.



5.3.3 Überschwemmungsgebiete

Gem. § 5 Abs. 4a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78 d Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes in den FNP nachrichtlich zu übernehmen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Eine Teilmenge der in Paragraph 76 Absatz 1 WHG definierten Überschwemmungsgebiete sind beziehungsweise werden noch förmlich festgesetzt oder auch vorläufig gesichert. In den festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten gelten identische Schutzvorschriften, das heißt es sind eine Reihe von Verboten und Einschränkungen zu beachten (Paragraphen 78, 78a, 78c WHG).

- **Vorländer**
Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern.
Gelten als bereits festgesetzt (Paragraph 100 Absatz 1 Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)).
- **Bei hundertjährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀) überschwemmte Gebiete**
Sind oder werden durch Bekanntmachung der Karten festgesetzt oder vorläufig gesichert (Paragraph 76 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 WHG, Paragraph 100 Absatz 1, 3 und 7 BbgWG).
- **Zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchte Gebiete (Flutungspoldern)**
Werden durch Rechtsverordnung festgesetzt (Paragraph 76 Absatz 2 Nummer 2 WHG, Paragraph 100 Absatz 5 BbgWG). Wurden teilweise schon in der DDR festgesetzt.
- **Nach DDR-Wasserrecht festgesetzte Hochwassergebiete**
Bleiben als Rechtsverordnung bestehen (Paragraph 106 Absatz 3 WHG, Paragraph 150 Absatz 1 BbgWG).

Für das Stadtgebiet Werder (Havel) ergeben sich folgende Flächen für den Hochwasserschutz, welche als Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit – HQ 100 – nachrichtlich übernommen werden:

Weite Bereiche der Insel Töplitz innerhalb der Breiten Wiesen, der Alt Töplitzer Wiesen, südlich des Sacrow-Paretzer-Kanal, NSG Wolfsbruch, westlich der Wublitz und Schlänitzsee. Ein großer Bereich der Phöbener Bruch bis zum Graben V 008 sowie der angrenzenden Flächen des e.g. Grabens. Des Weiteren sind angrenzende Bereiche der Havel, Glindower See und Schwielowsee ebenfalls als Schutz gekennzeichnet sowie die Gewässer selbst.

Die genaue Lage der Flächen für den Hochwasserschutz kann aus der Planzeichnung des FNP der Stadt Werder (Havel) entnommen werden.

Hochwasser kann übrigens auch außerhalb der gesetzlich definierten Überschwemmungsgebiete auftreten, insbesondere durch Starkregenereignisse. Den Begriff des Hochwassers hat der Bundesgesetzgeber deshalb in § 72 WHG auch weiter definiert als den Begriff Überschwemmungsgebiet.



6 ZUSAMMENFASSUNG DER ZUSÄTZLICHEN ENTWICKLUNGSOPTIONEN (EEO)

Folgende Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen, welche den EEO anzurechnen sind, werden mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 neu ausgewiesen:

| Wohnbaufläche | | 2,9 ha |
|-------------------|-----------------------|--------|
| Plötzin (Plessow) | PLÖ 3 | 1,7 ha |
| Bliesendorf | BLI 3 | 0,5 ha |
| Phöben | PHÖ 2 | 0,2 ha |
| Phöben | PHÖ 3 von MI zu WA | 0,5 ha |

| Gemischte Baufläche (50%) | | 2,3 ha | 1,15 ha |
|---------------------------|-------|--------|---------|
| Derwitz* | DER 3 | 1,8 ha | 0,9 ha |
| Töplitz | TÖP 3 | 0,5 ha | 0,25 ha |

*Derwitz mit DER 3, jedoch Anpassung der Fläche (Reduzierung) nur straßenbegleitend = von 2,8 auf 1,8 ha

Tab 23.: Wohnbau- und gemischte Bauflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gem. LEP HR

Neben den „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen, welche sich außerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ befinden, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 folgende bestehende Wohnbaufläche des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 weiter erhalten:

| Nr. FNP 2008 | Flächen-größe | Neu-Darstellung FNP 19.12.2008 | Darstellung FNP Fortschreibung | Vorhandene Bebauung/ Erschließung | Anrechnung der EEO |
|----------------|---------------|--|--|-----------------------------------|--------------------|
| Töplitz | | | | | |
| TÖP 4 | 1,7 ha |  Wohnbaufläche |  Wohnbaufläche | Unbebaut und nicht erschlossen | 1,7 ha |

Tab 24.: Berücksichtigung der Wohnbaufläche aus dem FNP 2020

Alle anderen Flächen des FNP 2020 sind bereits erschlossen, bebaut oder werden aus der Fortschreibung des FNP herausgenommen, z.B. PLÖ 2 (Reduzierung von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft: 2,0 ha).

Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, insbesondere dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (vgl. Kapitel 3.1.2) sind bei der Ermittlung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Am Stichtag (31.12.2018) hatten die betroffenen Ortsteile insgesamt 5.495 Einwohner = 5,5 ha⁶⁷.

Nach Berücksichtigung der 1,7 ha aus dem FNP 2020 aus dem Jahr 2008 stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile der Stadt Werder (Havel) nach den Zielen der Raumordnung insgesamt 3,8 ha an zusätzliche Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2040 zur Verfügung.

⁶⁷ Zusätzliche Entwicklungsoption = (5.495 Einwohner im Jahr 2018/ 1.000) x 1,0 ha. Da der LEP HR 2019 in Kraft getreten ist, gelten die nächsten 10 Jahre bis zum Jahre 2029



In Summe der Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden 4,05 ha von den möglichen 3,8 ha an Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Die geringfügige Überschreitung von 0,25 ha sind hinnehmbar und stellen aus Sicht der Stadt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar, da durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch bestehende Wohnbau- und gemischte Bauflächen, aufgrund der Beachtung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes, reduziert werden (z.B. TÖP 1, TÖP 2, PHÖ 2, PLÖ 1).

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS

Unter den wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes werden in Verbindung mit dem Umweltbericht die stadtplanerischen, die kulturellen, die sozialen, die ökonomischen und finanziellen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die Infrastruktur und auf die Umwelt dargestellt. Die Ergebnisse der wesentlichen Auswirkungen werden zum Entwurf der Fortschreibung des FNP erläutert.

7.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP ergänzt.

7.2 Kulturelle Auswirkungen

Wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP ergänzt.

7.3 Soziale Auswirkungen

Wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP ergänzt.

7.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP ergänzt.

7.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP ergänzt.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP ergänzt.



8 UMWELTBERICHT

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) gilt die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) als Eingriff in Natur und Landschaft und muss ausgeglichen werden. Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens durchzuführen. Aufgabe dieser Bewertung (Fachplan) ist es, darzustellen, ob durch die Vorgaben der Bauleitplanung ein Eingriff gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet wird.

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) ist nach § 2 [4] BauGB bei allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Die Prüfung der Umweltbelange und die Ausarbeitung des Umweltberichtes wird ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet. Die zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes werden nach Anlage 1 des BauGB abgearbeitet.



9 VERFAHRENSSCHRITTE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17. Januar 2022 die Fortschreibung des 2008 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Werder (Havel) beschlossen. Damit wird ein neuer Flächennutzungsplan für die Stadt Werder (Havel) aufgestellt. Der Beschluss über die Einleitung des Planverfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) wurde im Amtsblatt am 31.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich _____ ihre Stellungnahme an die Stadt Werder (Havel) einreichen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich _____ ihre Stellungnahme an die Stadt Werder (Havel) einreichen.

Feststellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ____ den Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) gefasst (Feststellungsbeschluss). Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, am ____ Az.: _____ - mit Nebenbestimmungen, Auflagen, Maßgaben und Hinweisen - erteilt.

Den Nebenbestimmungen und Maßgaben wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) am ____ beigetreten. Die Auflagen wurden erfüllt, die Hinweise beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____ Az.: _____ bestätigt.



Ausfertigungsvermerk

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stimmt mit dem Feststellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) vom __.__.____ i.V.m. den Nebenbestimmungen und Hinweisen der Genehmigung vom __.__.____, Az.: _____ überein.

Bekanntmachungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel), sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden (Amtsblatt f. d. Stadt Werder (Havel) vom __.__.____). In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.



10 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

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

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz –BbgAbfBodG–, vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5, S.5).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.197) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)

Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG), vom 07. Juli 2005 (BGBl. I, S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr.32).

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGB 2023 I Nr. 394).



Gesetz über das Leichen-, Bestattungs- und Friedhofswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Bestattungsgesetz – BbgBestG), vom 07. November 2001 (GVBl.I/01, Nr. 16, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 8).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19,[Nr. 15]).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409).



11 QUELLEN

Agentur BahnStadt GbR (2022): *Bahnhofsumfeld Werder (Havel) Städtebaulicher Rahmenplan. Teil A: Erläuterungsbericht. S. 55.*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): *SB A VI 20 – j/22 – Brandenburg. S.10/11.*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021) *Statistischer Bericht AV3-j/20 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2020.*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023) *Statistischer Bericht A I 7 – m 08/23, A II 3 – m 08/23, A III 3 – m 08/23. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg August 2023, 2. Korrigierte Ausgabe.*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2008 bis 2022): *Statistische Berichte A I 4 – j / 08 bis A I 4 – j / 22. Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg von 2008 bis 2022. (Stichtag 01.01. des Jahres).*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2009): *Statistischer Bericht FI1-j/08 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2008, S.9, S. 26-27.*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): *Statistischer Bericht FI1-j/18 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2018, S. 28-29.*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): *Statistischer Bericht FI1-j/22 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2022, S. 28-29. Die Zahl gibt die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden an. Gemessen an der Nutzfläche, dienen Wohngebäude mindestens zur Hälfte Wohnzwecken; Nichtwohngebäuden überwiegen andere Nutzungen.*

BOLTE, A., WOLFF, B., ANDERS, S. (2002): *Tiefensickerung in Abhängigkeit von realer und natürlicher Waldbedeckung – eine bundesweite Modellstudie. In: Funktionen des Waldes in Verbindung mit dem Landschaftswasserhaushalt. In: Eberswalder Forstliche Schriftenreihe (Band XV).*

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2018): *Bedeutsame Landschaften in Deutschland. Gutachtliche Empfehlungen für eine Raumauswahl.*

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2022): *BedLdsch_2022. Bedeutsame Landschaften in Deutschland – Konsolidierte Fassung, Bonn.*

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): *Kommunale Wärmeplanung. Für eine deutschlandweit zukunftsfeste und bezahlbare Wärmeversorgung. Quelle: [Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/WPG/WPG-node.html>].*

Complan Kommunalberatung GmbH (2020): *Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF). Endbericht, S.65.*



Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Entwicklung der Wohnbevölkerung bis 2022. Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Gebietsstand 31.12.2022).

Landesamt für Bauen und Verkehr (2024): Entwicklung der Wohnbevölkerung bis 2022. Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Gebietsstand 31.12.2022). Landkreis Potsdam-Mittelmark, S. 49.

Landkreis Potsdam-Mittelmark (2021): Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. S. 12 und 181.

Landkreis Potsdam-Mittelmark (2016): Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes 2015. Abfallbewirtschaftung – Schlussfolgerungen und Maßnahmen, S.63 & 64.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung Brandenburg. Band 2 - Beschreibung der Biotoptypen, BRANDENBURGISCHE UNIVERSITÄTSDRUCKEREI UND VERLAGSGESELLSCHAFT POTSDAM MBH, Potsdam, 312 Seiten.

Landesregierung Brandenburg (2024): Badestellen. Badestellen im Land Brandenburg. Quelle: [Zugriff: Badestellen im Land Brandenburg - Badestellen].

LUO, S., TETZLAFF, D., SMITH, A., SOULSBY, C. (2024): Assessing impacts of alternative land use strategies on water partitioning, storage and ages in drought-sensitive lowland catchments using tracer-aided ecohydrological modelling. In: Hydrological Processes 38(4), e15126.

LUP Luftbild, Umwelt, Planung (2024): Tagesoberflächentemperatur in °C (Median der Sommermonate 2018 bis 2023). Quelle: [Zugriff am 29.04.2024: UrbanGreenEye (lup-umwelt.de)].

Lutze, G (2014): Naturräume und Landschaften in Brandenburg und Berlin. Gliederung, Genese und Nutzung, Berlin.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (2008): Luftverkehrskonzeption des Landes Brandenburg. 2. Fortschreibung. Anhang Steckbriefe der brandenburgischen Landeplätze. S.33.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND KLIMASCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUK) (2020): Braunerde - Steckbriefe Brandenburger Böden.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND KLIMASCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUK) (2022A): Empfehlungen zur Mischung von Baum- und Straucharten im Wald.



MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND KLIMASCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUK) (Hrsg.) (2022B): *Landschaftsprogramm Brandenburg. Fortschreibung LaPro – Teilplan Landschaftsbild. Planung, Potsdam, 26 Seiten.*

Nachbarschaftsverband Karlsruhe (2018): *Beispiele für Wohndichten, S.7.*
Scholz,E (1962): *Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam.*

Stadt Werder (Havel) (2008): *Begründung zum Flächennutzungsplan – abschließende Beschlussfassung 15. Mai 2008, S.27.*

Stadt Werder (Havel) (2024): *Wirtschaftsstandort Werder (Havel). Quelle: Unsere Wirtschaftsregion - Werder (Havel) (werder-havel.de) [Zugriff am 14.03.2024].*

Stadt Werder (Havel) (2022): *Kita- und Schulbedarfsplanung für die Stadt Werder (Havel) – Fortschreibung 2021. Mai 2022. Ergebnisse.*

Statistisches Bundesamt (2023): *Wohnungsbestand im Zeitvergleich. Tabelle: Wohnungsbestand nach Anzahl und Quadratmeter Wohnfläche. Zugriff 29.01.2024: Statistisches Bundesamt - Statistisches Bundesamt (destatis.de).*

Statistisches Bundesamt (2019): *Mikrozensus 2019, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch (cc by-nc-nd/3.0/de/).*

WAZV (2024): *Trinkwasser. Versorgungsgebiet. Schmutzwasser. Entsorgungsgebiet, Quelle: [Versorgungsgebiet – WAZV Werder-Havelland].*

Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (2024): *Energieagentur Brandenburg. WFBB. Windkraftanlagen. Ausbaustand/Karten/Windkraftanlagen. Quelle [Zugriff: Energieportal Brandenburg: Windkraftanlagen (energieportal-brandenburg.de)].*

ZIMMERMANN, F. (2007): *Konzeption zum Biotopverbund in Brandenburg. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 1. Jan. 2007.*



12 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---------------|---|
| A.a.O. – | am angeführten Ort |
| Abs. – | Absatz |
| AEG – | Allgemeines Eisenbahngesetz |
| APM – | Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark |
| ASMU – | Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt |
| B1 – | Bundesstraße 1 |
| BAB A10 – | Bundesautobahn A10 |
| BauGB – | Baugesetzbuch |
| BauNVO – | Baunutzungsverordnung |
| BbergG – | Bergbaugesetz |
| BbgAbfBodG – | Brandenburgisches Abfallgesetz- und Bodenschutzgesetz |
| BbgBKG – | Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz |
| BbgDSchG – | Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz |
| BbgFzG – | Brandenburgisches Flächenzielgesetz |
| BbgNatSchAG – | Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz |
| BbgWG – | Brandenburgisches Wassergesetz |
| BGBI – | Bundesgesetzblatt |
| BImSchG – | Bundesimmissionsschutzgesetz |
| BNatSchG – | Bundesnaturschutzgesetz |
| BOS – | Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben |
| BU – | Berliner Umland |
| BVerwG – | Bundesverwaltungsgericht |
| bzw. – | beziehungsweise |
| dB (A) – | Dezibel (Ampere) |
| e.V. – | eingetragener Verein |
| EEG – | Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien |
| EEO – | zusätzliche Eigenentwicklungsoption |
| EU – | Europäische Union |
| EW – | Einwohner |
| F+E – | Freizeit und Erholung |
| F+S – | Freizeit und Sport |
| FFH – | Fauna-Flora-Habitat |
| FGL – | Ferngasleitung |
| FNP – | Flächennutzungsplan |
| FStrG – | Bundesfernstraßengesetz |
| GE – | Gewerbegebiet |
| GEH – | Großflächiger Einzelhandel |
| gem. – | gemäß |
| GL – | Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg |
| GPG – | Gärtnerische Produktionsgenossenschaft |
| GVBl – | Gesetz- und Verordnungsblatt |
| i.d.R. – | in der Regel |



| | |
|----------------|--|
| i.V.m. – | in Verbindung mit |
| INSEK – | Integriertes Stadtentwicklungskonzept |
| Kap. – | Kapitel |
| KGA – | Dauerkleingartenanlage |
| L – | Landesstraße |
| LBV – | Landesamt für Bauen und Verkehr |
| LEP HR – | Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg |
| LEPro – | Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg |
| LPG – | Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft |
| LSG – | Landschaftsschutzgebiet |
| LWaldG – | Landeswaldgesetz Brandenburg |
| MDW – | dörfliches Wohngebiet |
| MI – | gemischtes Baugebiet |
| MUGV – | Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz |
| NHN – | Normal Höhe Null |
| NSG – | Naturschutzgebiet |
| o.g. – | oben genannt |
| o.M. – | ohne Maßstab |
| ÖPNV – | öffentlicher Personennahverkehr |
| OSZ – | Oberstufenzentrum |
| PM – | Potsdam-Mittelmark |
| PV – | Photovoltaik |
| PV-FFA – | Photovoltaikfreiflächenanlagen |
| RegBkPIG – | Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung |
| ROG – | Raumordnungsgesetz |
| SO – | Sondergebiet |
| SPA – | Special Protection Area |
| SV-pflichtig – | Sozialversicherten-pflichtig |
| SWOT-Analyse – | Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken-Analyse (übersetzt) |
| TA-Lärm – | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm |
| u.ä. – | und ähnliches |
| vgl. – | vergleiche |
| VRW – | Vorranggebiet für Windenergienutzung |
| WA – | Allgemeines Wohngebiet |
| WAZV – | Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland |
| WE – | Wohneinheiten |
| Wh – | Wochenendhausgebiet |
| WHG – | Wasserhaushaltsgesetz |
| WindBG – | Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land |
| WSG – | Wasserschutzgebiet |
| Wt/Wwrrp – | Wassertourismus /Wasserwanderrastplatz |
| z.T. – | zum Teil |



13 ANLAGEN

Anlage A bis J:

| |
|--|
| Anlage A: Plan A4 (Ortsteil Töplitz), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage B: Plan A4 (Ortsteil Phöben), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage C: Plan A4 (Ortsteil Derwitz), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage D: Plan A4 (Ortsteil Plötzin), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage E: Plan A4 (Ortsteil Bliesendorf), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage F: Plan A4 (Ortsteil Petzow), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage G: Plan A4 (Ortsteil Kemnitz), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage H: Plan A3 (Ortsteil Glindow), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage I: Plan A3 (Kernstadt Werder (Havel)), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage J: Plan A3 (Sonderbauflächen PV (12) bis (17)), Stand: 07.06.2024 Neudarstellung |
| Anlage K: Denkmalliste für das Land Brandenburg. Denkmale im Stadtgebiet Werder (Havel) mit Stand vom 31.12.2022 |



14 ANHÄNGE

| |
|---|
| Anhang I: Kriterienkatalog Ausgestaltung Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Landschaftsplan Stadt Werder Havel), 5 Seiten. |
| Anhang II: Kriterienkatalog Standortwahl Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Landschaftsplan Stadt Werder Havel), 5 Seiten. |
| Anhang III: Landschaftsplan Potentialflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen Plan Nr. V4, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:20.000 |
| Anhang IV: Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Begründung des Kapitel 4.7 der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2040, 31 Seiten |
| Anhang V: Landschaftsplan Maßnahmen Übersicht Plan Nr. V6.0, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang VI: Landschaftsplan Maßnahmen M1 Plan Nr. V6.1, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang VII: Landschaftsplan Maßnahmen M2 Plan Nr. V6.2, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang VIII: Landschaftsplan Maßnahmen M3 Plan Nr. V6.3, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang IX: Landschaftsplan Maßnahmen M4 Plan Nr. V6.4, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang X: Landschaftsplan Maßnahmen M5 Plan Nr. V6.5, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang XI: Landschaftsplan Maßnahmen M6 Plan Nr. V6.6, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang XII: Landschaftsplan Maßnahmen M7 Plan Nr. V6.7, Stand 07.06.2024, Maßstab 1:60.000, Plan A3 |
| Anhang XIII: Erläuterungsbericht Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Begründung des Kapitel 4.13.2 der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2040, 32 Seiten |