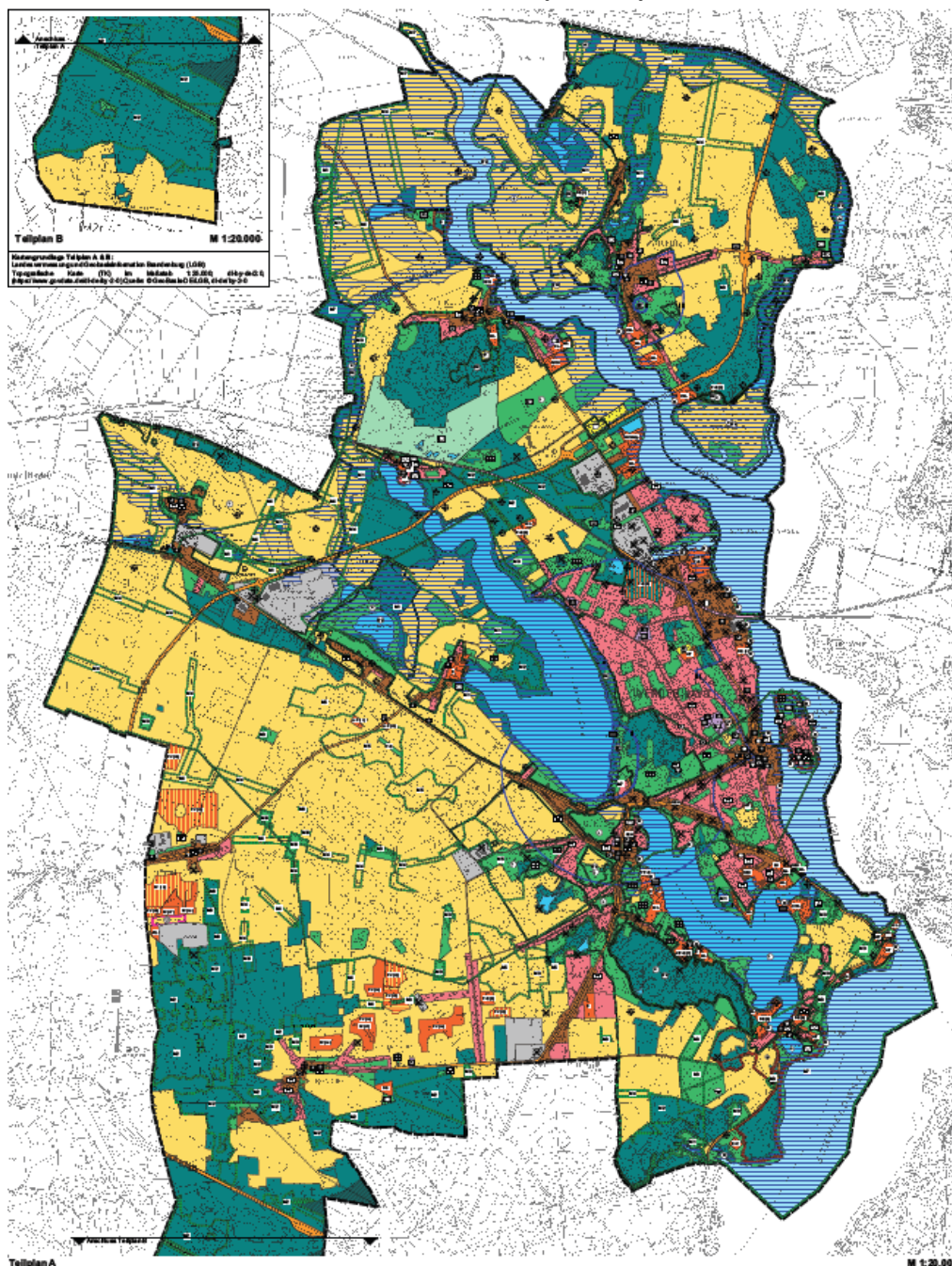


Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 – Flächennutzungsplan 2040 – Stadt Werder (Havel)



Begründung

Feststellungsfassung

Stand: 15. Dezember 2025

Auftraggeber:



Stadt
Werder (Havel)
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	8
1.1	Ziel, Zweck, Anlass & Erfordernis der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	8
1.2	Aufgaben und rechtliche Bedeutung.....	9
1.3	Geltungsbereich und Planungshorizont	10
1.4	Verhältnis zu Landschaftsplanung und Umweltprüfung.....	11
1.5	Methodik der Begründung und Darstellungssystematik	11
1.5.1	Methodik der Begründung.....	11
1.5.2	Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes	12
1.6	Arbeitsgruppe / Lenkungsgruppe / Workshop	13
2	LAGE IM RAUM.....	16
2.1	Administrative Einordnung	16
2.2	Historische Entwicklung des Gebietes	17
2.3	Siedlungsstruktur	18
2.3.1	Stadt Werder (Havel)	18
2.3.2	Bliesendorf.....	20
2.3.3	Derwitz	20
2.3.4	Glindow	21
2.3.5	Kernitz	23
2.3.6	Petzow.....	24
2.3.7	Phöben	25
2.3.8	Plötzin.....	26
2.3.9	Töplitz.....	28
2.4	Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung	30
2.5	Straßenverkehrsnetz	31
2.6	Öffentlicher Personennahverkehr/Fernverkehr	33
2.7	Naturraum	34
3	GRUNDLAGEN.....	35
3.1	Landesplanung	35
3.1.1	Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro 2007)	35
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	36
3.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und sachliche Teilregionalpläne	46
3.2	Verbindliche Bauleitplanung und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und Satzungen nach § 172 BauGB	54
3.3	Informelle Planungen der Stadt Werder (Havel)	57



3.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	57
3.3.2	Einzelhandelskonzept	58
3.3.3	Verkehrsentwicklungsplan	60
3.3.4	Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld	60
3.3.5	Integrierte Kita- und Schulbedarfsplanung	61
4	INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NACH SACHTHEMEN.....	63
4.1	Leitbild.....	63
4.2	Bevölkerung	65
4.2.1	Ausgangsbedingungen	65
4.2.2	Bevölkerungsprognose	67
4.2.3	Leitsätze	69
4.3	Wohnen	69
4.3.1	Ausgangsbedingungen	69
4.3.2	Leitsätze	71
4.3.3	Entwicklungskonzept / Darstellung Wohnbauflächen	72
4.4	Gemischte Bauflächen	89
4.4.1	Ausgangsbedingungen	89
4.4.2	Leitsätze	89
4.4.3	Entwicklungskonzept / Darstellungen.....	90
4.5	Gewerbliche Bauflächen	100
4.5.1	Ausgangsbedingungen	100
4.5.2	Leitsätze	102
4.5.3	Entwicklungskonzept / Darstellungen.....	103
4.6	Sonderbauflächen	107
4.6.1	Ausgangsbedingungen	107
4.6.2	Leitsätze	110
4.6.3	Entwicklungskonzept / Darstellungen.....	111
4.7	Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen	122
4.7.1	Kriterienkatalog.....	123
4.7.2	Entwicklungskonzept / Darstellungen.....	124
4.8	Flächen für den Gemeinbedarf	128
4.8.1	Schulische Versorgung	129
4.8.2	Kinderbetreuung	131
4.8.3	Soziale Einrichtungen	133
4.8.4	Kulturelle Einrichtungen	135
4.8.5	Kirchliche Einrichtungen	136



4.8.6	Öffentliche Verwaltung	137
4.8.7	Flächen für die Feuerwehr	138
4.8.8	Sportliche Einrichtungen	140
4.9	Verkehr	141
4.9.1	Schienenverkehr / ÖPNV	141
4.9.2	Straßenverkehr	142
4.9.3	Flugverkehr	143
4.9.4	Wasserflächen, Schiffsverkehr, Wassertourismus	143
4.10	Ver- und Entsorgung	145
4.10.1	Trinkwasserversorgung	146
4.10.2	Abwasserentsorgung	147
4.10.3	Gasversorgung	148
4.10.4	Fernwärme / kommunale Wärmeplanung	149
4.10.5	Elektroenergieversorgung	150
4.10.6	Windenergie	151
4.10.7	Abfallentsorgung	152
4.10.8	Richtfunk	153
4.10.9	Abgrabungen / Aufschüttungen	153
4.11	Grünflächen	155
4.11.1	Sportplätze	156
4.11.2	Spielplätze	156
4.11.3	Parkanlagen / und innerstädtische Grünzüge	158
4.11.4	Badestellen / Wasserwanderrastplatz	159
4.11.5	Friedhöfe	161
4.11.6	Hundesport- und Reitsportanlagen	162
4.11.7	Schießsportanlagen	162
4.11.8	Freizeit und Sport	163
4.11.9	Zeltplatz	163
4.11.10	Dauerkleingärten	163
4.11.11	Private Grünfläche	164
4.11.12	Weitere Grünflächen Kernstadt Werder (Havel)	165
4.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	174
4.13	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	186
4.13.1	Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Werder (Havel)	187
4.13.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	187
4.13.3	Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und der Kernstadt Werder (Havel)	204



4.13.4	Belange des Immissionsschutzes	205
5	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE	208
5.1	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	208
5.2	Denkmalschutz	209
5.3	Naturschutz und wasserwirtschaftliche Belange	213
5.3.1	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	213
5.3.2	Trinkwasserschutzgebiete	216
5.3.3	Gewässer I. und II. Ordnung.....	217
5.3.4	Überschwemmungsgebiete.....	219
6	ZUSAMMENFASSUNG DER ZUSÄTZLICHEN ENTWICKLUNGSOPTIONEN	220
	(EEO).....	
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS	221
7.1	Stadtplanerische Auswirkungen.....	222
7.2	Soziale und kulturelle Auswirkungen.....	222
7.3	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	223
7.4	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	223
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt	223
8	UMWELTBERICHT.....	224
9	VERFAHRENSSCHRITTE	225
9.1	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	226
9.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	226
9.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	227
9.1.3	Anregungen und Hinweise, denen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefolgt wurde	228
9.1.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	229
9.1.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	230
9.1.6	Anregungen und Hinweise, denen aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefolgt wurde	232
10	RECHTSGRUNDLAGEN	234
11	QUELLEN	236
12	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	239
13	ANLAGEN.....	242



Tabellenverzeichnis

Tab 1.:	Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen, Lenkungsgruppe, Workshop.....	16
Tab 2.:	Landesstatistisch erhobene Flächennutzung 2020	30
Tab 3.:	Überprüfung Anrechnung der Eigenentwicklungsoption (EEO) gem. LEP HR	43
Tab 4.:	Bevölkerungszahlen der Gesamtstadt Werder (Havel) und Entwicklung zum Vorjahr 2008-2023	65
Tab 5.:	Bevölkerungszahlen Ortsteile 2008 und 2018.....	66
Tab 6.:	Altersstrukturvergleich der Stadt mit dem Kreis und des Landes 2000 und 2022	66
Tab 7.:	Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen der Stadt Werder (Havel)	68
Tab 8.:	Zahl der Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden der Gesamtstadt...	70
Tab 9.:	Ausweisung von Wohnbauflächen	88
Tab 10.:	Ausweisung von gemischten Bauflächen	99
Tab 11.:	Übersicht der bestehenden Gewerbegebiete und deren Auslastung.....	100
Tab 12.:	Flächengrößen der ausgewiesenen Sonderbauflächen für PV (gesamt).....	126
Tab 13.:	Übersicht der Schulen.....	129
Tab 14.:	Übersicht der Kindereinrichtungen und deren Kapazitäten	131
Tab 15.:	Übersicht soziale Einrichtungen.....	133
Tab 16.:	Übersicht Standorte Feuerwehr	138
Tab 17.:	Übersicht der gedeckten Sporthallen	140
Tab 18.:	Übersicht der Ortsteile der Trinkwasserversorgung (Wasserwerken).....	146
Tab 19.:	Übersicht Anschlussgrad Entsorgung und Kläranlagen.....	147
Tab 20.:	Übersicht der bestehenden Sportplätze	156
Tab 21.:	Übersicht der bestehenden Friedhöfe	161
Tab 22.:	Gegenüberstellung Waldkartierung/FNP 2020/Fortschreibung FNP	186
Tab 23.:	Übersicht dargestellten denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen	209
Tab 24.:	Wohnbau- und gemischte Bauflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gem. LEP HR	220
Tab 25.:	Berücksichtigung der Wohnbaufläche aus dem FNP 2020	221



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich und Ortsteile, ohne Maßstab	10
Abb. 2:	Lage der Stadt Werder (Havel), ohne Maßstab (eigene Darstellung)	16
Abb. 3:	Übergeordnetes Verkehrsnetz im Stadtgebiet Werder (Havel), ohne Maßstab ...	32
Abb. 4:	Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR.....	45
Abb. 5:	Ausschnitt Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming (rotmarkiert betroffene VRW 05 innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel)).....	48
Abb. 6:	Auszug Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes Havelland-Fläming 3.0 (Arbeitsstand: 2. Entwurf 11.06.2025)	53
Abb. 7:	Ausschnitt Teilplan bauliche Nutzung, o.M.....	61
Abb. 8:	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen 2019 bis 2023	101
Abb. 9:	Ermittelte Flächen für PV-Anlagen und Flächen, die nicht mehr beachtet werden (rot umrahmt und rote Kreuze; Gewerbe geplant/vorhanden)	125
Abb. 10:	Sonderbauflächen „PV (12) bis (17)“ für die Fortschreibung des FNP 2020 Stadt Werder (Havel)	126
Abb. 11:	Sonderbauflächen „PV“ bei denen keine Einzelfallprüfungen durchzuführen sind	127
Abb. 12:	Sonderbauflächen „PV“ bei denen Einzelfallprüfungen durchzuführen sind ...	127
Abb. 13:	M1 Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz (Erhalt von Moor- und Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden)	190
Abb. 14:	M2 Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts, zur Klimaanpassung und für die Biodiversität (Waldumbau zu Mischwald aus standorteigenen Baumarten).....	192
Abb. 15:	M3 Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung bzw. Erhalt von Offenlandbiotopen)	196
Abb. 16:	M5 Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser (Entwicklung von Gehölzstrukturen, Errichtung von Rückhaltestrukturen).....	200
Abb. 17:	M6 Kompensationsmaßnahmen zum BP 1/93 „Magna Park Berlin-Brandenburg“	201
Abb. 18:	M7 Erhalt und Sicherung bedeutsamer Landschaften.....	203
Abb. 19:	Übersicht der Bodendenkmale (rot) und welche in Bearbeitung sind (grün)	211



1 EINFÜHRUNG

1.1 Ziel, Zweck, Anlass & 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 2019 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 und weitere Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind, muss der Landschaftsplan parallel fortgeschrieben werden (§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -).

Des Weiteren werden im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung betrachtet. Ferner wird auch die Förderung des Einsatzes der Erneuerbaren Energien, hier Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA), beleuchtet. Dies ist für die Aufstellung der Fortschreibung des FNP von wesentlicher Bedeutung, um im Stadtgebiet geeignete Flächen für PV-FFA ausweisen und planerisch steuern zu können.

Daher ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die Aufstellung des FNP mit dem LP erforderlich, um auch eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, in dem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Demnach sind auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten und die Wärme- und Energieversorgung für Gebäude (treibhausneutral) entsprechend zu gestalten (hier für den FNP in vorbereitender Funktion).

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 freizuhaltenden 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.

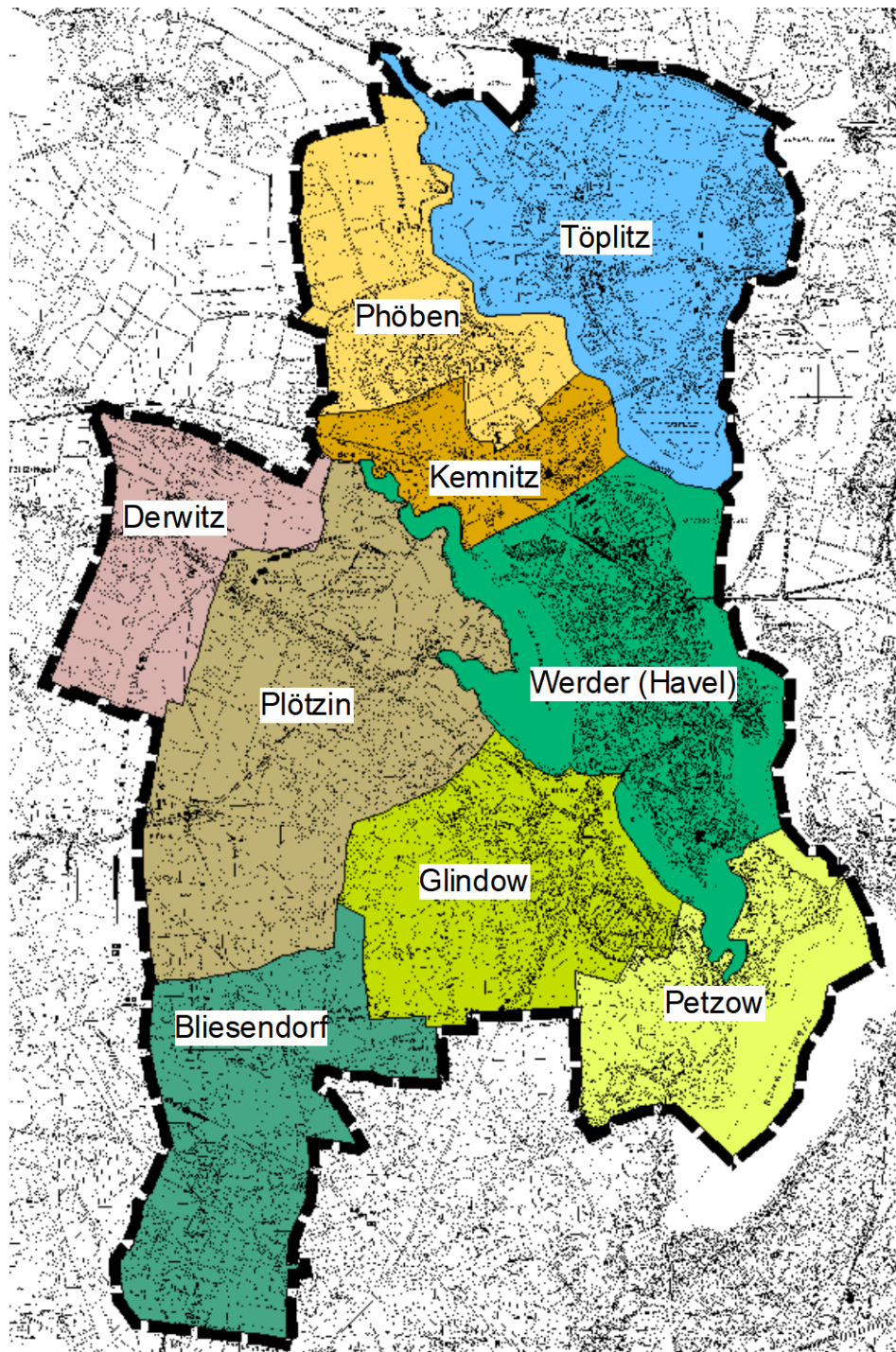


Abb. 1: Geltungsbereich und Ortsteile, ohne Maßstab

(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 gemäß 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)¹ 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 Einwohnern 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 vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit fand am 07.05.2024 krankheitsbedingt ohne die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt statt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Arbeitsrunden ab dem 08.10.2024 bis zum 07.01.2025 einmal monatlich wieder aufgenommen. Am 14.01.2025 fand zudem ein weiterer Workshop mit den Ortsbeiräten statt, in dem die Stellungnahmen mit einzelnen Ortsbeiräten ausgewertet wurden. Dabei wurde auch der Inhalt des Entwurfs (FNP und LP) diskutiert und weitere Anmerkungen und Anregungen gegeben.

Der letzte Termin der Arbeitsgruppenrunde vor der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand am 11.02.2025 statt. In dieser Runde wurde unter Berücksichtigung der Anregungen der Ortsbeiräte die Änderungen für den Entwurf nochmals vorgestellt.

Nach der förmlichen Beteiligung erfolgten am 09.09.2025 und am 14.10.2025 zwei weitere Abstimmungsrunden. In beiden Terminen wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden diskutiert und ausgewertet.

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

1 Seit September 2024: Ausschuss für Stadtentwicklung und Infrastruktur (Staln)



Datum	Gruppen	Inhalt
07.06.2023	1. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung	- 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	Vorbereitung der Präsentation für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
05.07.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt (ASMU)	Vorstellung der Herangehensweise Fortschreibung & des Planungsbüros
08.08.2023	3. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung	- 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	- Zusammenfassung des Ist-Zustandes (Vorortbesichtigungen, Planstand, Datengrundlagen), - Themeninhalte des LP, - Vorstellung Höhen- und Hangneigung
10.10.2023	5. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder	- Herangehensweise Klimakonzept, - Darstellung und Überprüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne, - Grundwasserneubildung und –nutzung
07.11.2023	6. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder	- 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	- Vorstellung des bisherigen Arbeitsstandes, - Bereitstellung von Unterlagen der Fachbereiche
09.01.2024	8. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder	- 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	- 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)



Datum	Gruppen	Inhalt
05.03.2024	10. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder	- Bestätigung der Erweiterungsflächen in den Vorentwurf des FNP Werder (Havel), - Auswertung des Workshops.
09.04.2024	11. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & ASMU-Mitglieder	- Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes, - Aktualisierung des Kriterienkataloges für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, - Aktueller Stand des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplanes
07.05.2024	12. Abstimmungsrunde	- Letzte Abstimmungen zum Vorentwurf FNP - Hinweise zu redaktionellen Anpassungen in der Planzeichnung und Begründung (Bestand/Planung)
08.10.2024	13. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & Staln-Mitglieder sowie Bürgerinitiativen	- Sachstand Gewerbeflächenausweisung und PV-Anlagen (überarbeiteter Kriterienkatalog, Flächenreduzierung), - Zur Entwurfsfassung der Fortschreibung Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der Gewerbeerweiterung
05.11.2024	14. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & Staln-Mitglieder	- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange - Darstellung der Plananpassung (weitere Erweiterungsflächen)
19.11.2024	15. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & Staln-Mitglieder	- Sachstand Landschaftsplan - Schutzgutbezogene Kartendarstellungen (Bestandsituation) - Darstellung der Neuausweisung von PV-Freiflächenanlagen
03.12.2024	16. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & Staln-Mitglieder	- Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Bürger), - Darstellung der Plananpassung (weitere Erweiterungsflächen)
14.01.2025	17. Abstimmungsrunde in Form eines Workshops mit den Ortsbeiräten der jeweiligen Ortsteile	- Arbeitsstand zum Ergebnis der Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung. - Vorstellung des Arbeitsstandes der Entwürfe des FNP / LP (insbesondere PV-FFA und gewerbliche Bauflächen) - Thematisierung der Eingriffsregelung und Maßnahmenflächen - Abstimmungen mit den einzelnen Ortsteilen bezüglich der Erweiterungsflächen - Ankündigung eines Termins mit dem MLEUV (ehemals MLUK) bezüglich Bauflächen im LSG
14.02.2025	18. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & Staln-Mitglieder	- Vorstellung der angepassten Flächen, welche sich aus dem Workshop vom 14.01.2025 ergaben: Moorflächen (Maßnahmenflächen M1), gewerbliche Baufläche „GLI 7“, Kriterienkatalog „PV“ - M1: 813,8 ha im LP und davon 615,85 ha Übernahme in den FNP - Reduzierung der GLI 7-Fläche von 26,6 ha auf 18,0 ha sowie Aufnahme Fläche für Wald



Datum	Gruppen	Inhalt
		- Erweiterung des Kriterienkataloges PV für eine generelle Einzelfallprüfung an Siedlungsränder bis zu 200 m. - Redaktionelle Korrekturen - Vorstellung der Ergebnisse aus dem MLEUV-Termin (Bauleitplanung im LSG)
09.09.2025	19. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung	- Beratung und Beginn der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, - Abstimmungen von redaktionellen Korrekturen
14.10.2025	20. Abstimmungsrunde Stadtverwaltung & Staln-Mitglieder	- Weiterführende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, - Abstimmungen von redaktionellen Korrekturen

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.

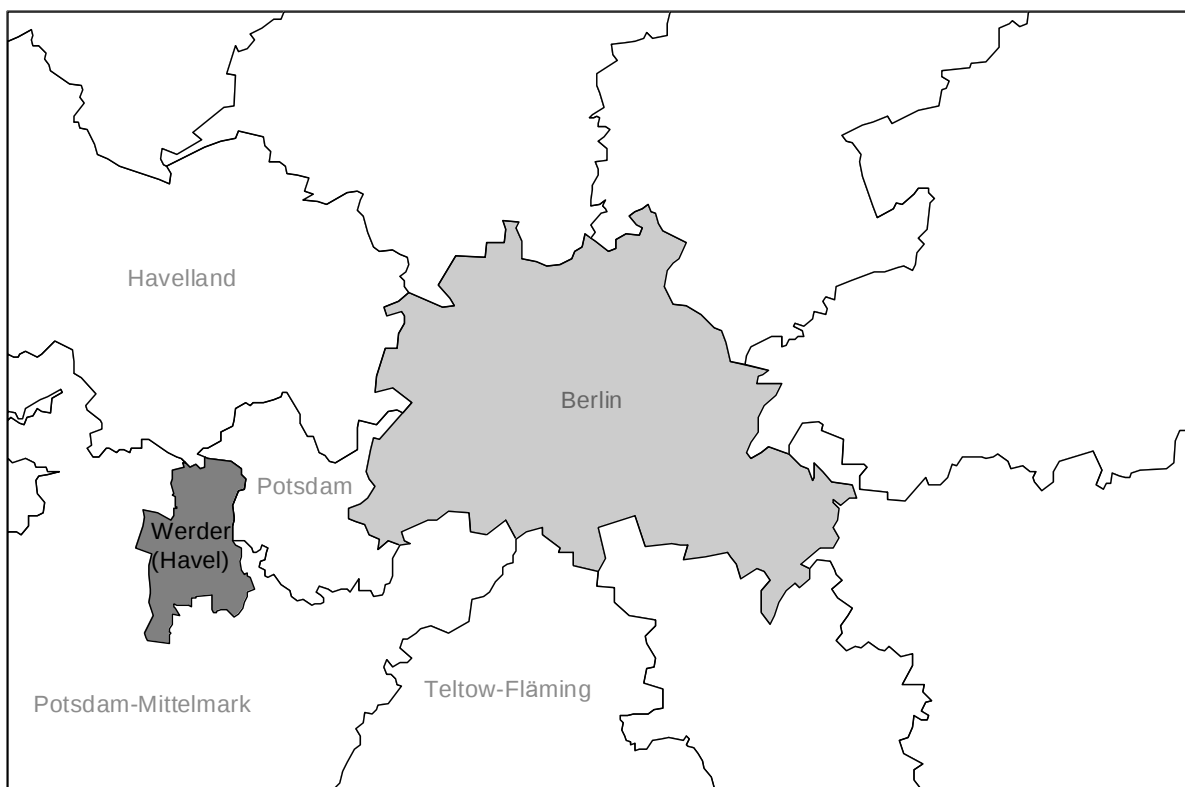


Abb. 2: Lage der Stadt Werder (Havel), ohne Maßstab (eigene Darstellung)



2.2 Historische Entwicklung des Gebietes

Erste Ansiedlungen im Raum Werder entstanden vor rund 2.000 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 Zisterzienserklster 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 Dorfkerne 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 Kemnitz und Petzow entwickelten sich aus den 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.

Ein weiteres bedeutendes Wohngebiet wurde im Strengfeld 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).

2.3 Siedlungsstruktur

2.3.1 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 unmittelbarem 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 Fläche von ca. 6,5 ha.

Das Oberstufenzentrum mit Berufsschule, Fach- und Fachoberschule und rund 1.900 Schülern geht mit seinem Einzugsbereich weit über die 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 (Einzelhändler, Dienstleister 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 Bekleidungsgeschäften und einem 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.

Einen weiteren wesentlichen Verkehrszug bildet die Brandenburger Straße, die das Stadtzentrum mit der B1 in westlicher Richtung verbindet sowie die Kemnitzer Straße /



Kemnitzer Chaussee als Haupteerschließung 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.

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

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 Verdichtungsgebiete mit unterschiedlichen Baukörpern häufig gewerblicher Nutzung mit eingeschossigen Siedler- und Bauernhäusern abwechseln.

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 Vulkanfaserfabrik und des Schaltgerätewerks nördlich und südlich des Bahnhofes. Allerdings werden diese Produktionsstätten anderweitig genutzt, so ist zum Beispiel das Schaltgerätewerk zur Wohnnutzung umgenutzt. Die Vulkanfaserfabrik wird durch vielfältige andere Nutzungen geprägt.



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

Um das Quartier am Bahnhof weiter zu entwickeln, 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 städtebaulicher Rahmenplan für das Bahnhofsumfeld erstellt, auf dessen Grundlage das Bahnhofsumfeld städtebaulich neu geordnet werden soll.

2.3.2 Bliesendorf

Der Ortsteil Bliesendorf bildet den äußersten Südwesten des Stadtgebietes von Werder (Havel) und ist das waldreichste 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 an den 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.

2.3.3 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 Kreutz. 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 Kreutz“ 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 Vorseithöfe 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 Krielowen 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 bebautes Wohngebiet in längs gestreckter Form. Es ist das einzige ausschließliche Wohngebiet in Derwitz.

2.3.4 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 Kreutz 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 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 Aufseherturm 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 seeseiteigen 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 Klaistower 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 Glindow auf der Glindower Platte wurde ab 1927 planmäßig als Obstbauernsiedlung angelegt und bildet eine stark aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten und einzelnen Obst- und Gemüseanbaubetrieben, teilweise wurden auch Handwerkshäuser errichtet. Bis heute sind die Gärten überwiegend umfunktioniert, so dass der übliche Obstgarten nicht mehr vorhanden ist. Lediglich der Anbau für Obstwein ist auf der Elisabethhöhe vorhanden. Auf den Freiflächen wird Getreide und Mais angebaut. Über die gesamte Glindower Platte verteilt, befinden sich sehr zahlreiche 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), Grundschule und eine Schul-Oberstufe (Sekundarstufe II) und eine Turnhalle einschließlich Außensportanlagen gebaut. Die planungsrechtliche Voraussetzung wurde im Jahr 2020 mit Hilfe eines Bebauungsplanes geschaffen.

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.

2.3.5 Kemnitz

Kemnitz 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. Kemnitz besteht aus zwei sehr unterschiedlich strukturierten und ohne räumlichen Zusammenhang gelegenen Siedlungsbereichen:

- dem historischen Ortskern Kemnitz 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 Kemnitzer Chaussee „An der Eiche“ als solitärer Erholungsstandort ein weiteres Wochenendhausgebiet.

Kemnitz ist von der Bahnstrecke Berlin-Magdeburg und der BAB A 10, dem Berliner Außenring, durchzogen. Die Anschlussstelle Phöben befindet sich nördlich der Kolonie Zern. Im Jahr 2018 lebten in der Gemarkung Kemnitz 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 ausgebaute 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.

Die ursprünglich isolierte Lage der Kolonie Zern hat sich über die Jahrzehnte in eine Gemengelage gewandelt, die aus heutiger Sicht als städtebaulich problematisch gilt. Westlich der Kolonie Zern befindet sich der Industriestandort Herbstreith & Fox (Pektinwerk). 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“.

2.3.6 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 Denkmalsbereich des Schlosses Petzow mit Schlosspark, Haussee und Kirche mit einem hohen Bekanntheitsgrad in der Region.

In Petzow lebten im 2018 ca. 413 Einwohner, womit Petzow einer mit den einwohnerschwächsten Ortsteilen zählt. 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 Petzows 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 Riegelspitze und die Kinderferieneinrichtung „Inselparadies“ an der Grelle. Auch der „Sanddorn-Garten“ mit seinem Hofladen ist als touristisches Ziel und von überregionaler Bedeutung zu nennen.

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.

2.3.7 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 auf ehemaligen LPG-Flächen ein Reiterhof angesiedelt, der den pferdesportbezogenen Erholungsschwerpunkt Phöbens ergänzt.

Phöben wird 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.

Insgesamt ist der Ortsteil Phöben durch die Nähe der Natur, insbesondere durch vorhandene Natur- und Landschaftsschutzgebiete ländlich geprägt. Das trifft auch auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu, welche mit Grundstücksgrößen von > 700 m² die landschaftliche Prägung verstärkt. Phöbens Siedlungsstruktur hat sich sozial, ökologisch und städtebaulich bewährt und ist erhaltenswert.

2.3.8 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 Kreutz, 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. An der Ernst-Thälmann-Straße stehen überwiegend ältere Gebäude. Entlang des Rosenweges wurden vor allem in den 90er-Jahren 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 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 mehrgeschossigen Gebäude aus den 1970er Jahren im ursprünglichen Gutspark 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.



2.3.9 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 Flächen des Ortsteils ausmachen.

Götting

Das am Göttingsee 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 Göttingsee 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 Göttinger 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 Geländenniveau erhebt, auf einer ehemaligen LPG-Fläche 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 erfuhr.



2.4 Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung

Aus der statistischen Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung², 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

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



2.5 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 Kreutz“, 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; Landessstraße = grün; Kreisstraßen = blau):

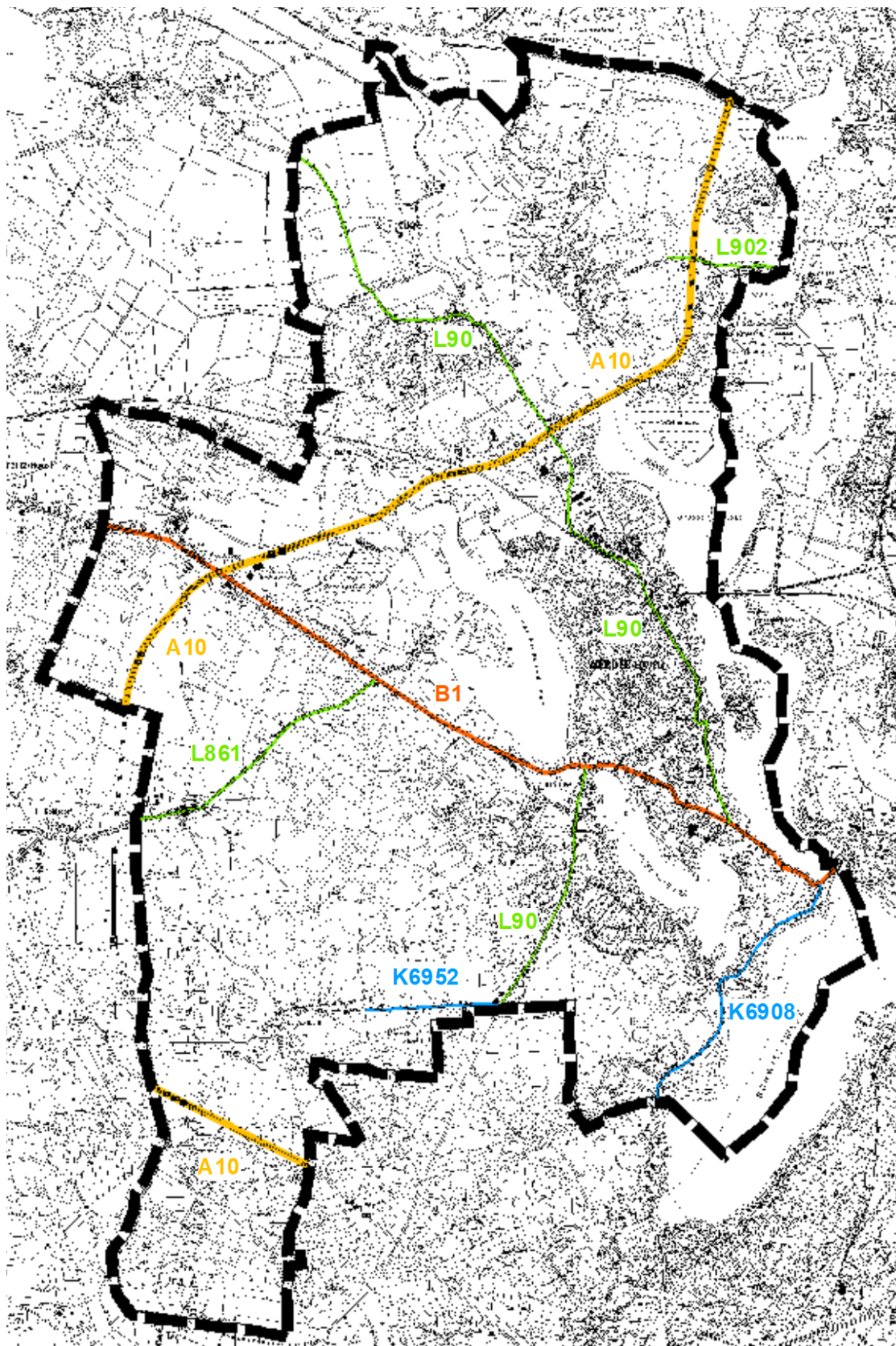


Abb. 3: Übergeordnetes Verkehrsnetz im Stadtgebiet Werder (Havel), ohne Maßstab
(Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg LGB): Topografische Karte (TK im Maßstab 1:25.000; dl-by-de/2.0, (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) Quelle: © GeoBasis-DE/LBG, dl-de/by-2-0, bearbeitet.)



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.

2.6 Öffentlicher Personennahverkehr/Fernverkehr

Die Gesamtstadt Werder (Havel) verfügt über einen Bahnhof, welcher sich im Norden der Kernstadt befindet. Am Bahnhof „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 in der Kernstadt Werder (Havel) innerhalb des Bahnhofs durch eine Unterführung für Fußgänger. Die Phöbener Straße quert ebenerdig für Straße und Gehweg mit einer Bahnschranke die Bahngleise.

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 der Brücke der A10.

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

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

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, Plötzin sowie Glindow und die Kernstadt 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.



2.7 Naturraum

Das Stadtgebiet Werder (Havel) befindet sich nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg in der naturräumlichen Region „Mittlere Mark“. Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs nach Scholz³ 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 Formtypen. 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)⁴.

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.

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

4 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 Gesamtgebietes 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 sortimentsspezifischen 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 Beeinträchtigungsverbot)

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 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 Bedarfs 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 Verkehrstrassen 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 verringern 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 Kohlenstoffspeicher 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.

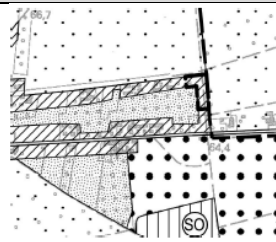
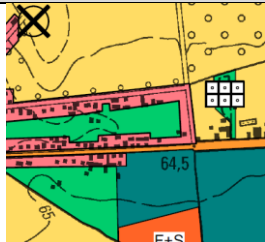


Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) und Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung 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. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) **7,3 ha** an **zusätzliche Eigenentwicklungsoption (EEO)** nach dem LEP HR zur Verfügung. Von diesen 7,3 ha müssten nach der GL 0,1 ha abgezogen werden, da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 074/20 „Havel-Frucht“ ebenfalls nur mit den zusätzlichen Entwicklungsoptionen umzusetzen ist.

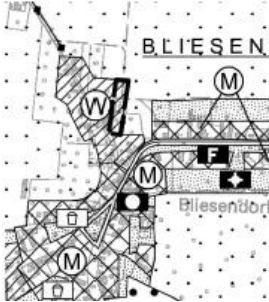
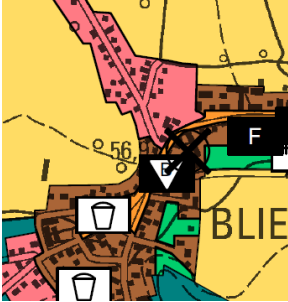
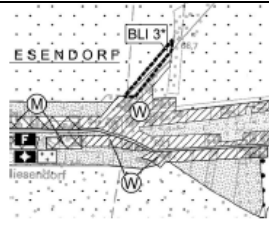
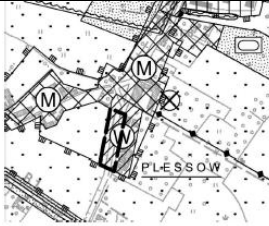
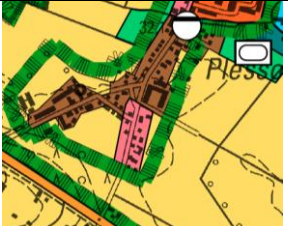
Zudem sind im Fall der Stadt Werder (Havel) die Wohnsiedlungsflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020 (rechtswirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, mit anzurechnen (vgl. Z. 5.5 Abs. 2 LEP HR). Indiz für eine Erschließung können u.a. bereits von der Gemeinde oder dem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

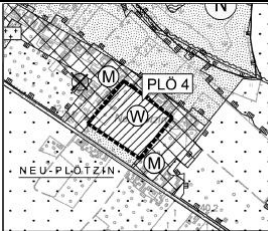
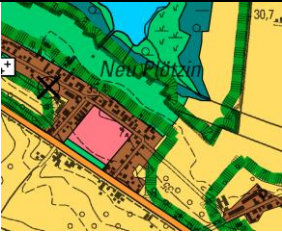
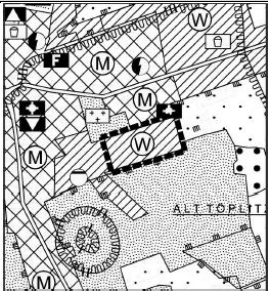
Nachfolgend werden die während des Aufstellungsverfahrens des rechtsverbindlichen FNP 2020 vom 19.12.2008 Neu-geplanten Bauflächen (Wohnbauflächen & gemischte Bauflächen) dargestellt und kurz erläutert, ob eine Anrechnung der Eigenentwicklungsoption (EEO) gem. LEP HR, anzunehmen ist:

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 Entwicklungsoptionen“, die bis 2029 einen Zuwachs von 7,3 ha ermöglichen⁵, begrenzt.

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

Bei einer Übernahme der Flächen aus dem FNP 2020 in die Fortschreibung „FNP 2040“ sowie der Berücksichtigung des B-Plans 074/20 „Havel-Frucht“ (0,1 ha EEO) würden die Ziele der Raumordnung eingehalten, allerdings besteht nur noch ein Entwicklungspotenzial von 3,5 ha.

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

⁵ Zusätzliche Entwicklungsoption = (7.223 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. (Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 09.08.2024)



Der festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Eine Inanspruchnahme ist nur ausnahmsweise zulässig.

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

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 gem. LEP HR in den jeweiligen Regionalplänen festzulegen sind. 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):

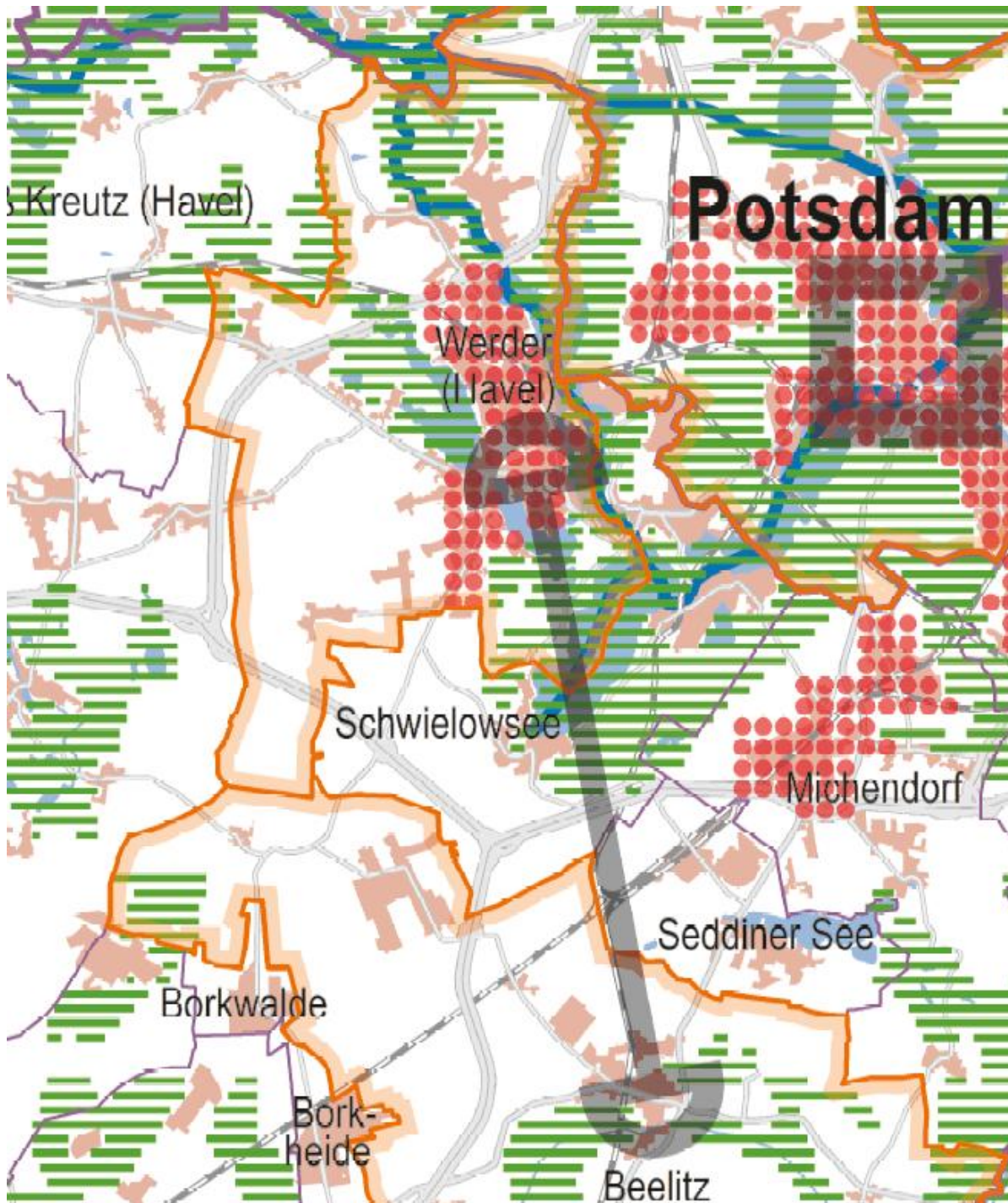


Abb. 4: Ausschnitt Festlegungskarte des LEP HR

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

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Abgrenzungen des Freiraumverbundes und des Gestaltungsraumes Siedlung nicht flächenscharf sind. Das bedeutet, dass der Maßstab des LEP HR sich nicht ohne weiteres auf den Maßstab des Flächennutzungsplanes übertragen lässt. Nach den Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 09.08.2024 und 31.07.2025 besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.



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.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hatte am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wurde 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.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gem. § 9 Abs. 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

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.



Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein.

In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

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 ist nun mit dem In Kraft treten des o.g. Plans gegeben.

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

Im sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 sind 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 Windenergiegebiete, hier als Vorranggebiet für Windenergienutzung, 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. 28 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.



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

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Auch für den 2. Entwurfsstand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 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 oben bereits genannt, wurde in der Sitzung der Regionalversammlung am 26.06.2025 der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 hatte im Zeitraum vom 21.08.2025 bis einschließlich 21.10.2025 öffentlich ausgelegen. Aktuell werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.

Nach aktuellem Stand und unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming sind 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 Aufständigung 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
- Kernitz,
- 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.

Insgesamt hatte die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Schreiben vom 22.07.2025 sich geäußert, dass der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Werder (Havel) grundsätzlich den Festlegungen des 2. Entwurfs zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 entspricht und regionalplanerische Belange nicht berührt sind.

Demnach wird dem § 1 Abs. 4 BauGB, dass Bauleitpläne an den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, entsprochen.

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.

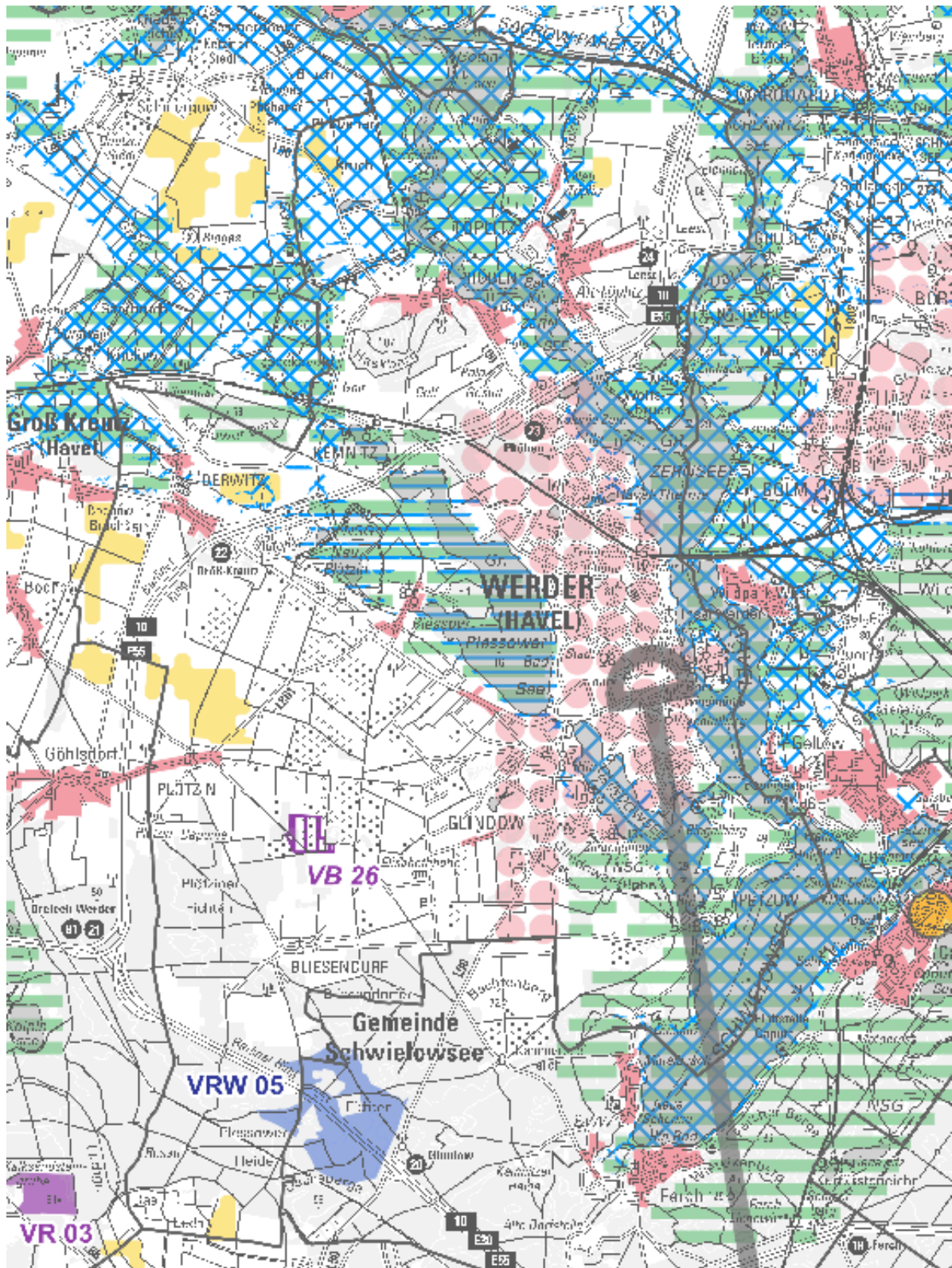


Abb. 6: Auszug Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes Havelland-Fläming 3.0 (Arbeitsstand: 2. Entwurf 11.06.2025)



3.2 Verbindliche Bauleitplanung und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und Satzungen nach § 172 BauGB

In der Stadt Werder (Havel) existieren folgende Bebauungspläne (BPL), Textbebauungsplan (TPL), 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
35	Gestaltungssatzung Werder (Havel)	-	-	rechtskräftig
OT Bliesendorf				
36	Erhaltungssatzung Bliesendorf	-	12,9 ha	rechtskräftig



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



Lfd. Nr.	Name	Baugebietstyp*	Größe	Planungsstand
73	BPL 1 92 „An der Seestraße“	WA	3,4 ha	rechtskräftig
74	BPL 5 95 „Poloclub Gestüt Phöben“	SO	47,9 ha	rechtskräftig
75	BPL 46 04 „An der Kirche Phöben“	WA	0,5 ha	rechtskräftig
76	BPL 55 08 13 „Erholungsgärten Phöbener Havelweg“ 1. Änderung	-	1,6 ha	rechtskräftig
77	BPL 59 09 „Lindenpark Phöben“	WA	1,1 ha	rechtskräftig
78	Innenbereichssatzung Phöben	-	20,3 ha	rechtskräftig
79	Erhaltungssatzung Phöben	-	10,0 ha	rechtskräftig

OT Plötzin

80	BPL 1 93 „Magnapark Berlin-Brandenburg“	GE	71,0 ha	rechtskräftig
81	BPL 7 99 „Alte Dorfstraße 8“	MI, GE	2,0 ha	rechtskräftig
82	BPL 45 04 „Recycling und Lagerplatz Plötzin“	SO	2,6 ha	rechtskräftig
83	BPL 53 07 „Haake-Haake Plötzin“	MI, GE	7,7 ha	rechtskräftig
84	BPL 072 18 „Werderaner Tannenhof“	SO	40,0 ha	rechtskräftig
86	Innenbereichssatzung Plötzin	-	11,5 ha	rechtskräftig
86	Innenbereichssatzung Neu-Plötzin	-	7,0 ha	rechtskräftig
87	Innenbereichssatzung Plessow	-	12,5 ha	rechtskräftig

OT Töplitz

88	BPL 2 95 „Dorfstraße 65a 66“	MI	0,55 ha	rechtskräftig
89	BPL 11 95 „Hafen Töplitz“	WA, SO	6,7 ha	rechtskräftig
90	BPL 15 96 „Leester Straße“	WA	4,1 ha	rechtskräftig
91	BPL 18 98 „Feldstraße“	WA	0,7 ha	rechtskräftig
92	BPL 068 13 „Alter Weinberg“	SO	1,2 ha	rechtskräftig
93	VEP 14 96 „Waldstraße“	WA	0,6 ha	rechtskräftig
94	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)				
95	BPL 075/20 „Nahversorgungsmarkt Berliner Straße/Kugelweg“	SO	-	In Aufstellung (2. Entwurf)
96	BPL 003/91/2023 „Strengfeld –Seniorenpflege“	SO	-	Satzungsbeschluss
OT Glindow				
97	BP 077/23 „Fontanestraße“	-	-	Satzungsbeschluss
98	BPL 074/20 „Havel-Frucht“	-	-	rechtskräftig
OT Kemnitz				
99	BPL 061/10 „Gewerbe- und Industriegebiet Werder-Kemnitz“	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-Analyse⁶ 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

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



(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 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 Maßstabsebene 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, welches 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 (Bebauungsplan in Aufstellung)

Für den 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. Baumbblütenfest),
- 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:



Abb. 7: Ausschnitt Teilplan bauliche Nutzung, o.M.²

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 zunächst eine Basisanalyse, um dann Standortuntersuchungen und Entwicklungsperspektiven für den Grundschulbereich zu ermitteln. Das kommunale Angebot soll dahingehend bedarfsgerecht erweitert werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen für die kommunalen Schulstandorte, hier die Karl-Hagemeister-Grundschule, Grundschule Glindow, Inselschule Töplitz sowie die Carl-von-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 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 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).⁸ Bei einer Gemeindegröße von 11.703 ha⁹, ergibt sich damit eine Bevölkerungsdichte von ca. 227 EW/km². Dies liegt weit über der durchschnittlichen Bevölkerungsdichte des im Bundesdurchschnitt 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 Einwohnern¹⁰.

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) ¹¹	Prozentuale Entwicklung zum Vorjahr (gerundet)
2008	23.312 ¹²	-
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 ¹³	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%¹⁴, und das Bundesland Brandenburg nur um ca. 2%¹⁵. Das Wachstum im Landkreis fand insbesondere in den Gemeinden des Berliner Umlandes und dem Weiteren Metropolraum statt.¹⁶

⁸ Statistik der Stadt Werder (Havel), Melderegister.

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021) Statistischer Bericht AV3-j/20 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2020.

¹⁰ 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.

¹¹ 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)

¹² Stadt Werder (Havel) (2008): Begründung zum Flächennutzungsplan – abschließende Beschlussfassung 15. Mai 2008, S.27.

¹³ 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.

¹⁴ Landesamt für Bauen und Verkehr (2024): Entwicklung der Wohnbevölkerung bis 2022. Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Gebietsstand 31.12.2022). Landkreis Potsdam-Mittelmark, S. 49.

¹⁵ A.a.O., S. 28.

¹⁶ 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.¹⁷

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. 5,7 %. So lag die Bevölkerung im Jahr 2008 bei 9.002 und im Jahr 2018 bei 9.519 Einwohnern.

Bliesendorf, Petzow, Phöben, Töplitz sind prozentual die vier zuwachsstärksten Ortsteile (zwischen 7,2 % bis 19,7 %). Glindow hatte in diesem Zeitraum jedoch den größten absoluten Bevölkerungszuwachs von 207 Einwohnern. 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 ¹⁸	31.12.2018 ¹⁹	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	9.002	9.519	517	5,7

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 Einwohner²⁰. 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 2022²¹

¹⁷ A.a.O., S. 108.

¹⁸ Stadt Werder (Havel) (2008): Begründung zum Flächennutzungsplan – abschließende Beschlussfassung 15. Mai 2008, S.27.

¹⁹ Statistik der Stadt Werder (Havel)

²⁰ Statistik der Stadt Werder (Havel), laut VOIS-Meso

²¹ Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Entwicklung der Wohnbevölkerung bis 2022. Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Gebietsstand 31.12.2022).



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 ist 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 2030.²²

Der LBV hat eine Ausweitung der Vorausschätzung bis zum Jahr 2040, aufgrund von erhöhter Unsicherheit der kleinräumigen Vorausschätzung insbesondere der Thematik Flüchtlingsmigration nicht favorisiert.²³

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.²⁴ Betrachtet man hingegen den weiteren Metropolenraum 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:

²² Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg.

²³ A.a.O., S.6.

²⁴ A.a.O., S. 10-11.



Jahr	unter 15 Jahre ²⁵		15 bis u 65 Jahre ²⁶		65 Jahre und älter ²⁷	
	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 Entwicklungsannahmen²⁸:

- 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.

²⁵ A.a.O., Anlage 4, Blatt 4

²⁶ A.a.O., Anlage 5, Blatt 4

²⁷ A.a.O., Anlage 6, Blatt 4

²⁸ 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 sowie das bestehende INSEK
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	
	Wohn- gebäude	WE	Wohngebäude/ WE	Wohn- gebäude	WE	Wohn- gebäude	WE
2008 29	5.948	10.671	4.456	887	1.774	772	5.311
2018 30	6.986	12.518	5.537	677	1.354	605	4.286
2022 31	7.224	13.227	5.696	705	1.410	823	5.804

Tab 8.: Zahl der Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden der Gesamtstadt³²

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, bevor 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 lag die Wohnflächenversorgung der Stadt etwas höher als der Landesdurchschnitt (44,8 m²), jedoch etwas weniger als der Bundesdurchschnitt (47,4 m²).³³ Die durchschnittliche Wohnungsgröße³⁴ in der Stadt Werder (Havel) lag 2022 mit rund 97 m² über dem Landesdurchschnitt (86,1 m²)³⁵ und dem des

29 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2009): Statistischer Bericht FI1-j/08 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2008, S. 26-27.

30 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.

31 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.

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

33 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/Statistik/Basisdaten/Zeitreihen/Wohnungsbestand)

34 Wohnflächengröße/Zahl der Wohnungen.

35 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): Statistischer Bericht FI1-j/22 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31.Dezember 2022, S. 9



Bundesdurchschnittes (92,2 m²).³⁶ Die höhere 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) bis zum Jahr 2030 ist, bei einer angenommenen Entwicklung der Belegungsdichte von 1,94 Einwohnern je Haushalt³⁷, 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, ohne das Verdichtungspotenzial des INSEK; 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 werden³⁸. 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

³⁶ Vgl. Fußnote 31

³⁷ Statistisches Bundesamt (2019): Mikrozensus 2019, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch (cc by-nc-nd/3.0/de/

³⁸ Nachbarschaftsverband Karlsruhe (2018): Beispiele für Wohndichten, S.7.



Entwicklungsvorgaben der Landesplanung zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Innenverdichtung, Gestaltungsraum Siedlung Kernstadt Werder & Glindow sowie die 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.³⁹ 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

39 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.



worden. Am 12.11.2021 hat die Stadt einen weiteren Antrag zur Ausweisung von Fördergebietskulissen für die Wohnraumförderung beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) beantragt. Im Antrag wurden fünf Gebiete als Vorranggebiet Wohnen dargestellt. Vier Gebiete wurden von Seiten des LBV für die Wohnraumförderung bestätigt. 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. 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 das Landesamt für Bauen und Verkehr bestätigt und durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) am 16.06.2022 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). Wobei sich mit dem Klimakonzept zusätzlich zeigt, dass Teilflächen von Bebauung freigehalten werden sollten, daher wird für eine realistische Betrachtung der Wohnbauverdichtungsflächen die Hälfte der o.g. Fläche angenommen (27,3 ha). Vergleicht man diesen Wert mit dem Verdichtungspotenzial im Bestand des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam, wird dem nahezu 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 Ortsteilen der Stadt Werder (Havel). Der Schwerpunkt liegt entsprechend den Zielen der Raumordnung im Ortsteil Glindow (Gestaltungsraum Siedlung), während die Entwicklung in den anderen Ortsteilen in Summe auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen begrenzt ist. Grundsätzlich gilt auch hier zunächst 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 Wohndichtungsansatz von 32,5 WE je Hektar für die Ortsteile durchaus nicht zielführend ist, weil die Ortsbilder durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Bei dem Wohndichtungsansatz 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,



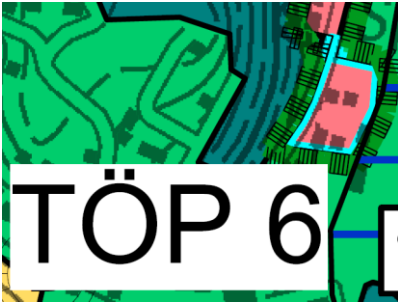
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

In den Wohngebieten 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 diesen 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 15,19 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 Wohngebäude, die nicht als Wohnbauflächen dargestellt werden, genießen Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig gebaut wurden und genutzt werden. 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:	Töplitz	Darstellung
Flächengröße: 0,4 ha		
angenommene WE 6 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Mühlenbergstraße"		

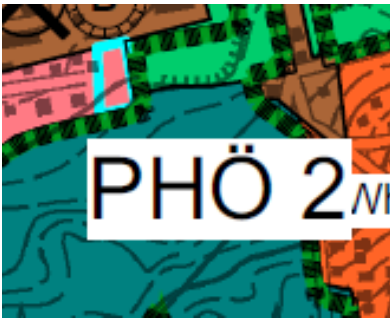
von Grünfläche in Wohnbaufläche

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.

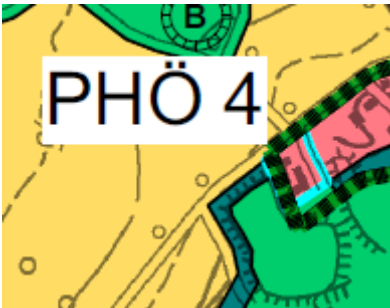


Phöben

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

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.

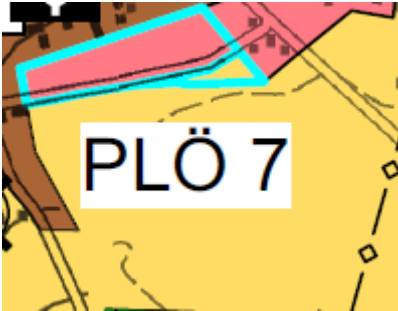
Entsprechend dem Charakter des Dorfes wird eine kleine Arrondierung am Rand des Ortes vorgenommen und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht vollziehen soll. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter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

Lfd.-Nr. im Plan: PHÖ 4		
Ortsteil:	Phöben	Darstellung
Flächengröße: 0,36 ha		 von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche
angenommene WE 5,4 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: „Am Phöbener Bruch“		

Die Fläche PHÖ 4 liegt im Ortsteil Phöben am westlichen Ortsrand. Im Flächennutzungsplan 2020 wurde für den Bereich eine gemischte Baufläche festgelegt. Die Erschließung der Änderungsfläche erfolgt über die Straße „Am Phöbener Bruch“. Mit der Anpassung von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche soll dem Charakter am Rande des Ortes Rechnung getragen werden. Im westlichen Bereich von Phöben, entlang der Straße „Am Phöbener Bruch“ sowie südlich der Schmergower Straße (L90) sind Wohnbebauungen vor zu finden, welche auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgelegt sind. Mit der Anpassung der Fläche PHÖ 4 als Wohnbaufläche fügt sich das Gebiet der näheren Umgebung ein. Neben der kleinen Arrondierung am Rand des Ortes wird auch dem Ziel der bedarfsgerechten Wohnsiedlungsentwicklung Rechnung getragen. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird entsprochen. Eine Anrechnung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. dem LEP HR ist nach dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 31.07.2025 hier nicht notwendig.



Plötzin:

Lfd.-Nr. im Plan: PLÖ 7		
Ortsteil:	Plötzin	Darstellung
Flächengröße: 1,4 ha		 von Grünfläche in Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft
angenommene WE 21 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Bliesendorfer Weg"		

Die Fläche PLÖ 7 liegt am südlichen Ortsrand von Plötzin und kann über den Bliesendorfer Weg erschlossen werden. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Durch den Verbindungsweg zwischen dem Bliesendorfer Weg und dem Kammeroder Weg, welcher in der nachfolgenden Planungsebene entsprechend auszugestalten ist, kann hier weiterer Wohnraum innerhalb des Orts geschaffen werden.

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

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche kann an die bestehenden Bebauung angeschlossen werden und dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR Rechnung getragen werden.

Hinweis:

Die Aufnahme der Fläche für die Landwirtschaft begründet sich in der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der o.g. Überplanung der Grünfläche. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche würde lediglich ein geringer Bereich der Grünfläche bestehen bleiben. Aus Darstellungsgründen wird die Grünfläche der Landwirtschaftsfläche zugeordnet.

Bliesendorf:

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

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: Bliesendorf	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha angenommene WE 7,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: "Busendorfer Straße"	 von Fläche für Wald in Wohnbaufläche

Die Fläche BLI 3 liegt im südlichen Bereich des Ortes Bliesendorf und grenzt direkt an die Erweiterungsfläche BLI 2 an. Gemäß Kartierung der Forstbehörde ist die Fläche teilweise als Wald gem. LWaldG zu beurteilen (Erholungswald, hier geringfügig 0,09 ha). Unabhängig davon ist erst in der verbindlichen Bauleitplanung der konkrete Waldbestand und dessen Kompensationsumfang zu ermitteln.

Aufgrund dessen, dass in den vergangenen Jahren bereits Baugenehmigungen erteilt worden sind, soll mit Hilfe der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes das städtebauliche Ziel weiter verfolgt werden, den Ortsteil an dieser Stelle abzurunden (Arrondierung). Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche kann an die bestehenden Bebauung angeschlossen werden und 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: 3 WE (Bestand) Erschließung: "Plötziner Straße"	 von Grünfläche in Wohnbaufläche

Bestand:

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. Die Fläche ist durch Einzelhausbebauungen, teilweise auch durch historische Wohnbebauung, geprägt.

Planung (Wohnbaufläche):

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in Wohnbaufläche geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Wohnnutzungen, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung der Wohnbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung beschränkt sich auf den bereits baulich genutzten Bereich, welcher durch drei ehemalige Gehöftstrukturen bebaut ist. Durch die genehmigte Wohnnutzungen und des Bestandes der näheren Umgebung wurde für die Fortschreibung eine Wohnbaufläche festgelegt.

Die Flächenausweisung beschränkt sich auf den bereits baulich genutzten Bereich.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorgemerkten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hatte während des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des FNP 2040 (Abstimmungsrunde) deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

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"		von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche

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 eine 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"		

von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche

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"		

von Grünfläche in Wohnbaufläche

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 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.

Die Fläche GLI 5 befindet sich 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: Glindow	Darstellung
Flächengröße: 1,4 ha angenommene WE 21 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: „Elisabethstraße“	 von gemischte Baufläche und Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche

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 (Fontane- und Elisabethstraße) zurückgegriffen werden.

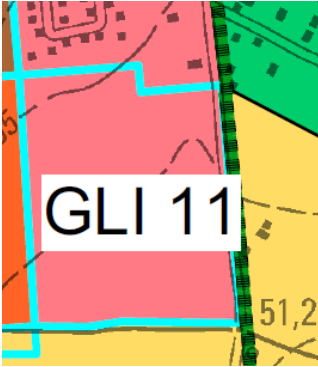
Das ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar.

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:	Glindow	Darstellung
Flächengröße: 8,3 ha		
angenommene WE 124,5 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Elisabethstraße/Langer Grund"		

von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche

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 (Langer Grund und Elisabethstraße) zurückgegriffen werden.

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

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums in Verbindung mit der sozialen Infrastruktur (Bildungscampus) und der beabsichtigten Entwicklung gemäß den Zielvorstellungen des INSEK (ZV4, ZV6, ZV 7) stellt sich die Wohnbaufläche als gutes Entwicklungspotenzial heraus.

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 besteht. Diese Fläche wurde verbindlich im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes BPL 070/17 „Bildungscampus Glindow“ gesichert.

Lfd.-Nr. im Plan: GLI 13		
Ortsteil:	Glindow	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha		
angenommene WE 7,5 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Ziemensstraße"		

von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche



Die Fläche GLI 13 liegt an der Siemensstraße im westlichen Bereich des Ortes Glindow und schließt direkt an die Erweiterungsfläche GLI 4 an. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Landwirtschaftsfläche und teilweise bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Vorentwurf der Fortschreibung des FNP sollte der aktuelle Nutzungsbestand gesichert werden. Demzufolge wurde die Fläche als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Nach der frühzeitigen Beteiligung und weiteren Abstimmungen der Stadt Werder (Havel) wurde jedoch die genannte Fläche für die Siedlungserweiterung als städtebaulich sinnvoll erachtet. In Verbindung mit der Fläche GLI 4 kann entlang der Siemensstraße eine entsprechende Arrondierung des Ortsrandes Glindow erreicht werden. Die Erschließung ist durch die Siemensstraße bereits gegeben.

Neben der kleinen Arrondierung am Rand des Ortes wird auch dem Ziel der bedarfsgerechten Wohnsiedlungsentwicklung Rechnung getragen. Dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird, wird entsprochen.

Lfd.-Nr. im Plan: GLI 15		
Ortsteil:	Glindow	Darstellung
Flächengröße: 0,55 ha		 GLI 15 von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche
angenommene WE 8,25 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Karl-Liebknecht-Straße"		

Die Fläche GLI 15 liegt an der Karl-Liebkecht-Straße im nördlichen Bereich der Elisabethhöhe und schließt direkt an den vorhandenen Bebauungsplan an. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche bereits 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 17		
Ortsteil:	Glindow	Darstellung
Flächengröße: 0,2 ha		 GLI 17 von Grünfläche in Wohnbaufläche
angenommene WE 3 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Am Seeblick"		

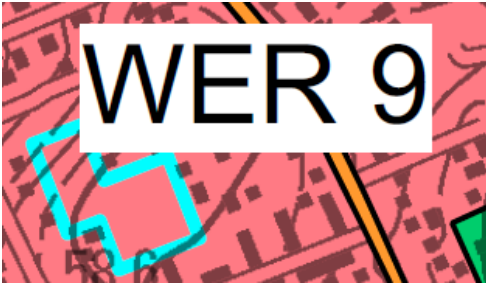


Die Fläche GLI 17 liegt an der Straße „Am Seeblick“ im nördlichen Bereich des Ortsteils Glindow und schließt direkt an den vorhandenen Bebauungsplan an. Die Erweiterungsfläche wurde zum Entwurf in das Aufstellungsverfahren ergänzt. Bei der Ergänzung handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, denn der Bereich befindet sich innerhalb der Innenbereichssatzung des Ortes Glindow.

Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der Bereich erschlossen, teilweise bereits bebaut und durch Satzung als Innenbereich definiert ist.

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

Kernstadt Werder (Havel)

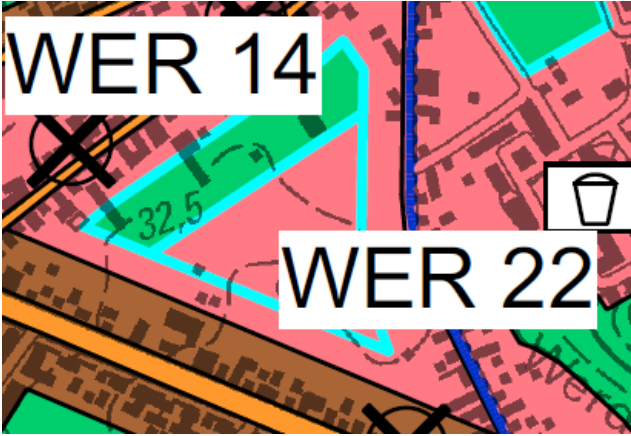
Lfd-Nr. im Plan: WER 9		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,7 ha		
Erschließung: „Schwalbenbergweg, Am Finkenbergl“		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Wohnbaufläche

Die Fläche WER 9 befindet sich zwischen dem Schwalbenbergweg und Am Finkenbergl in der Kernstadt Werder (Havel). Hierbei handelt es sich um eine Neuausweisung. Im bestehenden FNP 2020 wurde die Fläche als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

In der Realität sind auf der Teilflächen bereits Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in eine Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Eine punktuelle Grünflächenausweisung würde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (Darstellungsschärfe, 0,5 ha) städtebaulich als nicht sinnvoll erachtet und nicht zielführend sein. Aus diesem Grund wird die Fläche in der Fortschreibung des FNP vollumfänglich der Wohnbaufläche der näheren Umgebung zugeordnet.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Fläche WER 9 innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ des LEP HR befindet (vgl. Ziel Z 5.6 im Kapitel 3.1.2).



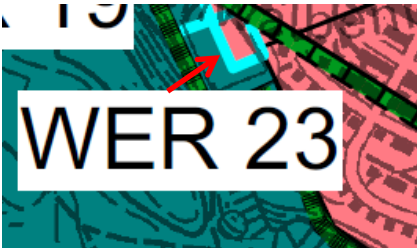
Lfd.-Nr. im Plan: WER 22		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 2,5 ha angenommene WE 81,25 WE WE (= 32,5 WE/ha) Erschließung: "Moosfennstraße"	 von Wohnbaufläche landschaftlicher Prägung in Wohnbaufläche	

Die Fläche WER 22 liegt an der Moosfennstraße Ecke Kugelweg, südlich der Kernstadt Werder (Havel) und wird aktuell als Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich um eine Neuausweisung. Im bestehenden FNP 2020 wurde die Fläche als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

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. Die Grünfläche wurde aus dem Klimafachbeitrag integriert, das hier einen bioklimatischen Ausgleichsraum darstellt. 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.

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).

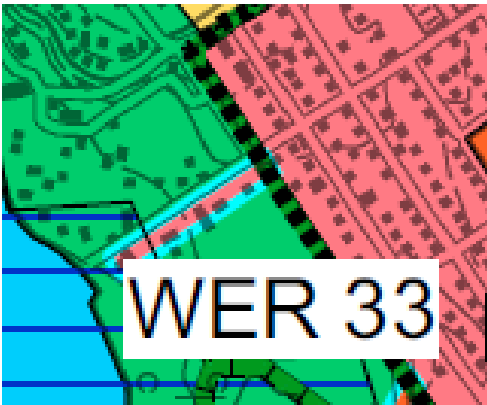
Lfd.-Nr. im Plan: WER 23		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,2 ha angenommene WE 6,5 WE WE (= 32,5 WE/ha) Erschließung: "Erdebergweg"	 von Fläche für Wald in Wohnbaufläche	



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

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass Siedlungsgebiet in diesem Bereich an die bestehende Infrastruktur abzurunden. Dabei kann auf die vorhandene Erschließung (Erdebergweg) zurückgegriffen werden.

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).

Lfd.-Nr. im Plan: WER 33		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha		
angenommene WE 16,25 WE WE (= 32,5 WE/ha)		
Bestand WE 5 WE		
Erschließung: „Obstzüchterstraße“		

von Grünfläche in **Wohnbaufläche**

Bestand:

Im Bestand der Fläche WER 33 sind vorhandene Wohnnutzungen vorzufinden, welche nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam (VG 4 K 1597/09 vom 21. März 2012) zur Bebaubarkeit im Sinne des § 34 BauGB (Innenentwicklung) dargestellt wurden. In den Entscheidungsgründen des Urteils, die die Wohnbebauung entlang der Obstzüchterstraße als zulässig begründen, kam die Kammer zum Ergebnis, dass der o.g. Standort dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich des § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen ist. Dies wurde mit dem Bebauungszusammenhang entlang der Obstzüchterstraße begründet, da zumindest der südliche Bereich der Obstzüchterstraße den Kriterien eines Innenbereiches entspricht.

Durch das Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam wird klargestellt, dass der südliche Bereich der Obstzüchterstraße dauerhaft einen Teil des Innenbereichs der Stadt Werder (Havel) darstellt.

In der Realität sind auf der Fläche nun mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden. Die Fläche ist durch Einzelhausbebauungen geprägt.

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in eine Wohnbaufläche geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Wohnnutzungen, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung der Wohnbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden.

Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt.



Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hatte während des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des FNP (Abstimmungsrunde) deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

Die Fläche WER 33 befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ des LEP HR (vgl. Ziel Z 5.6 im Kapitel 3.1.2).

Lfd.-Nr. im Plan: WER 34		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,17 ha		
angenommene WE 5,5 WE		
WE (= 32,5 WE/ha)		
Erschließung: "Kemnitzer Straße"		
		von Grünfläche in Wohnbaufläche

Die Fläche WER 34 liegt an der Kemnitzer Straße in Werder (Havel) zentral gelegen und schließt direkt an den vorhandenen Bebauungsplan an. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche bereits Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich die Fläche WER 34 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 auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen beschränkt sind, folgende Wohnbauflächen:

Fläche	Gestaltungsraum Siedlung	Zusätzliche Entwicklungsoptionen
TÖP 6	-	Keine Anrechnung (Bestand)
PHÖ 2	-	Keine Anrechnung (vorhandene Erschließung)
PHÖ 4	-	Keine Anrechnung (vorhandene Erschließung)
PLÖ 7	-	1,4 ha
BLI 2	-	Keine Anrechnung (Bestand)
BLI 3	-	Keine Anrechnung (vorhandene Erschließung, Bestand)
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	-
GLI 13	-	Keine Anrechnung (vorhandene Erschließung)
GLI 15	-	Keine Anrechnung (Bestand)
GLI 17	-	Keine Anrechnung (Innenbereichssatzung)
WER 22	2,5 ha	-
WER 23	0,2 ha	-
WER 33	0,36 ha	
WER 34	0,17 ha	
Summe	13,43 ha	1,4 ha

Tab 9.: Ausweisung von Wohnbauflächen

Insgesamt ergibt sich im Gestaltungsraum Siedlung ein errechnetes Wohnbaupotenzial von rund 240,75 Wohneinheiten. Die Flächen WER 33 und WER 34 (17,2 Wohneinheiten) werden in diesem ermittelten Bedarf nicht mit einbezogen, da bereits Wohnnutzungen existieren.

Für die Ortsteile, welche auf ihre eigenen Entwicklungsoptionen beschränkt sind, ergeben sich rund 26,4 Wohneinheiten. Auch hier werden die Flächen, welche oben mit „Keine Anrechnung“ (64,05 Wohneinheiten) markiert sind, nicht in den Bedarf eingerechnet. In Summe können mit den neu festgelegten Wohnbauflächen rein rechnerisch ca. 268 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 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 KlaiTower 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 Dorfkerns 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 Dorfkernen gesichert werden, die sich in der näheren Vergangenheit wegen der Aufgabe von Wirtschaftsbetrieben vom Gebietscharakter 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 BauNVO 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 zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann.

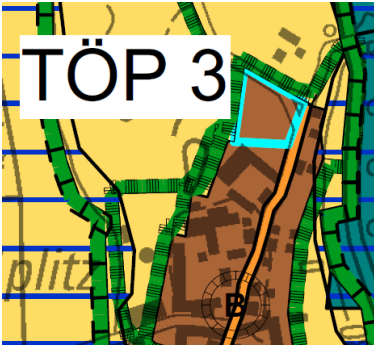
Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Verhältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher 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 dabei in Baugebieten verschiedene Immissionsrichtwerte vor, welche anhand der jeweiligen Schutzbedürftigkeit definiert sind. Abgesehen davon sind in gemischten Bauflächen auch 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 4.3 Darstellung Wohnbauflächen. Für die angenommenen Wohneinheiten in den gemischten Bauflächen wird das Mischverhältnis von 1:1 Wohnen und Gewerbe angesetzt.

In der folgenden Auflistung werden die neuen Erweiterungsflächen dargestellt und begründet:



Töplitz

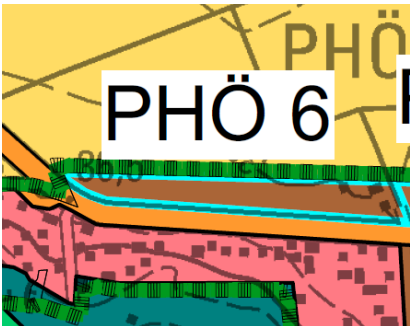
Lfd.-Nr. im Plan: TÖP 3		
Ortsteil:	Töplitz	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha		 von Fläche für Landwirtschaft in gemischte Baufläche
angenommene WE (50%) 3,75 WE		
WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Weinbergstraße/Göttiner Weg"		

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 entsprechen. Aufgrund der günstigen Lage, direkt an der Weinbergstraße / Ecke Göttiner Weg, kann auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Bisher sind die südlich angrenzenden Flächen mit Wohnhäusern bebaut. Auf der anderen Straßenseite sind ebenfalls Bebauungen vorhanden.

Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierung am Rand des Ortes und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungs- bzw. hier gemischten Bauflächen (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.

Phöben

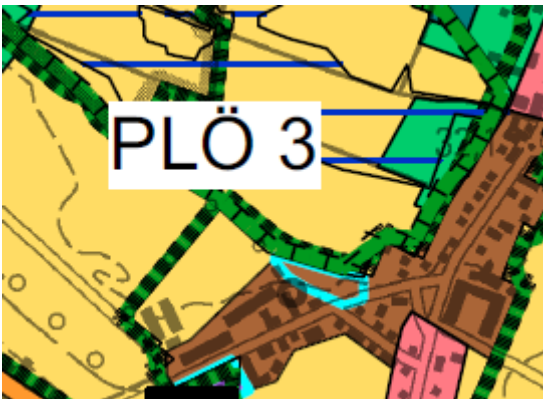
Lfd.-Nr. im Plan: PHÖ 6		
Ortsteil:	Töplitz	Darstellung
Flächengröße: 1,2 ha		 von Fläche für Landwirtschaft in gemischte Baufläche
angenommene WE (50%) 9 WE		
WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Schmergower Straße (L90)"		

Die Fläche PHÖ 6 befindet nördlich der L90, westlich des Ortes Phöben. Die Erschließung kann über die Landesstraße 90 (Schmergower Straße) erfolgen. Die Fläche soll ein Angebot für bauliche Anlagen darstellen, welche dem dörflichen Charakter von Phöben entsprechen. Aufgrund der günstigen Lage, direkt an der Schmergower Straße, kann auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Südlich der Schmergower Straße sind bereits

Wohnhäuser vorhanden. Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche sollen notwendige Wohn- und Gewerbebedarfe gedeckt werden. Dies wurde insbesondere vom Ortsbeirat Phöben empfohlen.

Insgesamt handelt es sich hierbei um eine kleine Arrondierung am Rand des Ortes und entspricht der Zielsetzung, dass sich die Neuentwicklung von Wohnsiedlungs- bzw. hier gemischte Baufläche 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:	Plötzin (Plessow)	Darstellung
Flächengröße: 0,3 ha		
angenommene WE 4,5 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: „Plessower Hauptstraße“		

von Fläche für Landwirtschaft in **gemischte Baufläche**

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.

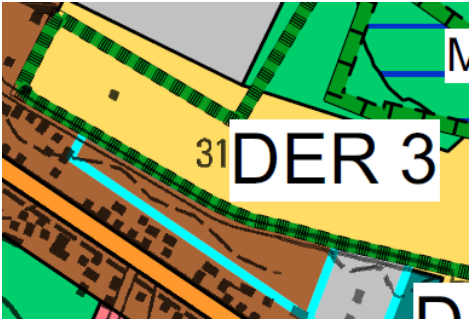
Die Fläche kann über die „Plessower Hauptstraße“ erschlossen werden. Das Areal mit einer Fläche von 0,3 ha ist als Arrondierungsfläche anzusehen. Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche kann die Baulücke im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschlossen werden.

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 des Charakters des Dorfes wird mit der Ausweisung der gemischten Baufläche eine ortsgerechte Entwicklung vorbereitet. Zudem handelt es sich, wie oben bereits genannt, um eine Arrondierung am Rand des bebauten Ortes.



Derwitz

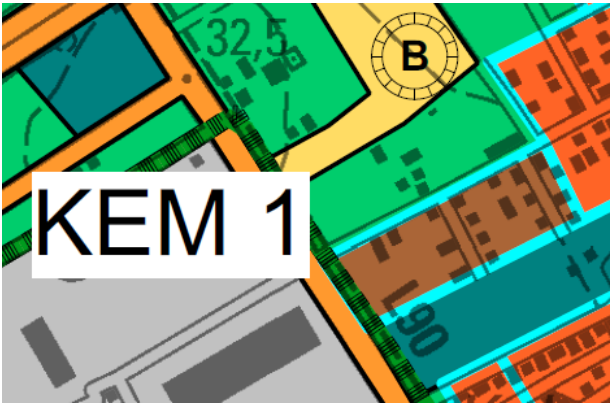
Lfd.-Nr. im Plan: DER 3		
Ortsteil:	Derwitz	Darstellung
Flächengröße: 1,8 ha		
angenommene WE (50%) 13,5 WE WE (= 15 WE/ha)		
Erschließung: "Maulbeerweg"		

von Grünfläche in **gemischte Baufläche**

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 entsprechen. Die Erschließung kann über den Maulbeerweg erfolgen. An diesen können auch die vorhandenen technischen Erschließungssysteme sinnvoll ausgenutzt werden.

Insgesamt handelt es sich mit der Erweiterungsfläche ebenfalls um eine 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: 1,75 ha		
angenommene WE (50%) 13 WE WE (= 15 WE/ha)		
Bestand WE 7 WE		
Erschließung: "Havelweg"		

von Grünfläche in **gemischte Baufläche**

Bestand:

Die Fläche befindet sich südlich des Havelweges in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.

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



Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt, welche z.B. den Schutz nach der Bevölkerungsbauwerke-VO genießen (Bestandsschutz). Innerhalb der Fläche befinden sich entlang des Havelweges 7 genehmigte Wohnbebauungen. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. –fläche (ca. 0,7 ha). Daher ist dieser Bereich der Kolonie Zern baulich vorgeprägt (Gebietscharakter).

Planung (gemischte Baufläche):

Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche wird der vorhandene Bestand dargestellt. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche von 1,75 ha erfolgt eine gleichgewichtige Gebietsverteilung zwischen Wohnen und Gewerbe (hier Lagerplatz bzw. –fläche).

Durch die Anpassung erfolgt eine städtebauliche Korrektur, welche sich aus der Bestandsnutzung begründen lässt. Dabei erfolgt eine städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB unter Berücksichtigung der genehmigten Wohnnutzungen bzw. des Lagerplatzes (vollflächige Versiegelung). Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung der gemischten Baufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hatte während des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des FNP (Abstimmungsrunde) deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

Des Weiteren wird mit den o.g. dargestellten Bauflächen das Ziel verfolgt, die Gemengelage zur benachbarten, westlich angrenzenden Gewerbefläche zu begegnen. Dies bestätigte das Landesamt für Umwelt (LfU) mit Ihrer Stellungnahme vom 09.08.2024 ebenfalls. Danach heißt es, nach der Fachabteilung Immissionsschutz, wie folgt:

„Konflikte auf Grund von Flächenzuordnungen entgegen des § 50 BImSchG sind nicht zu erkennen. Ebenso kommt es zu keiner Verschärfung bereits bestehender Immissionskonflikte gegenüber dem aktuell rechtskräftigen FNP der Stadt Werder (Havel).“

Weiter wird vom LfU, ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand, die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt.

Die Flächenausweisung wurde zum Entwurf des FNP reduziert und ist eng auf den bereits baulich geprägten Bereich beschränkt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Entwicklung im Sinne einer Ausweitung oder Änderung der Nutzung nicht beabsichtigt ist – einerseits um dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ nicht entgegenzustehen und andererseits, um die bestehende Gemengelage mit der benachbarten gewerblich-industriellen Nutzung nicht zu verschärfen.



Glindow

Lfd-Nr. im Plan: GLI 1		
Ortsteil:	Glindow	Darstellung
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 sich die Fläche 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 entsprochen.

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

Bestand:

Die Fläche GLI 8 liegt an der Alpenstraße im zentralen Bereich des Ortsteils 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 und einer weiteren Wohnnutzung erteilt. Die Siedlungsstrukturen prägen den Gebietscharakter.

Planung (gemischte Baufläche):

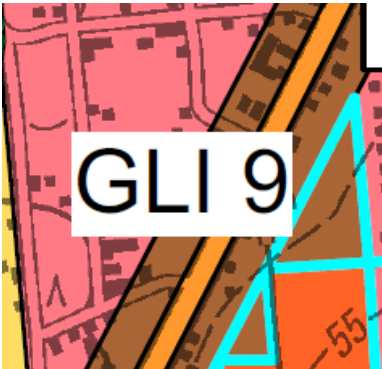
Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als gemischte Baufläche geändert werden. Durch die Anpassung erfolgt eine städtebauliche Korrektur, welche sich aus der Bestandsnutzung begründen lässt. Dabei erfolgt eine städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB unter Berücksichtigung der vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung als gemischte Baufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation.

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche trägt der Bebauungsstruktur der näheren Umgebung Rechnung.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hatte während des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des FNP (Abstimmungsrunde) deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ gem. LEP HR.



Lfd-Nr. im Plan: GLI 9	
Ortsteil: Glindow	Darstellung
Flächengröße: 1,0 ha angenommene WE (50%) 7,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: „Resi-Salomon-Straße“	 von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche

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 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 Baufläche ausgewiesen.

Lfd-Nr. im Plan: GLI 18	
Ortsteil: Glindow	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha angenommene WE (50%) 7,5 WE WE (= 15 WE/ha) Erschließung: „Alpenstraße“	 von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche

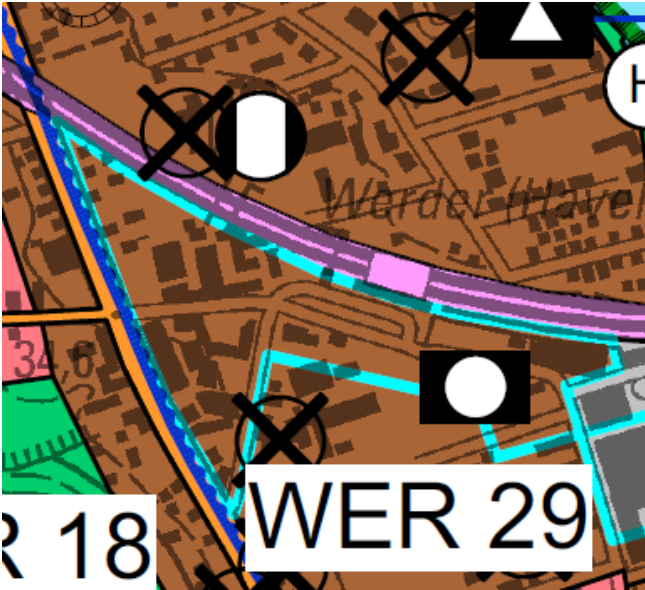
Die Fläche GLI 18 wurde bereits im FNP 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Aufstellungsprozess zur Fortschreibung des FNP wurde vom Ortsbeirat die Empfehlung geäußert, diese Fläche als gemischte Baufläche anzupassen. Vor dem Hintergrund der Flächenausweisung GLI 8 (gemischte Baufläche) sowie der südlich von der Alpenstraße ausgewiesenen gemischten Bauflächen im Bestand soll demnach die Fläche unter Berücksichtigung anstehender Lärmkonflikte als gemischte Baufläche festgelegt werden.

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche trägt dem Ortsbild der näheren Umgebung Rechnung.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ gem. LEP HR.



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"	 von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche	

Gemäß dem beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan soll das Ziel verfolgt werden, ein nutzungsdurchmischtes Quartier zu entwickeln. Hierzu erfolgte bereits der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 076/21 „Bahnhofsumfeld“, welche durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) am 23.09.2021 gefasst wurde. 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 vor: „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 einer gemischten Baufläche sind die Voraussetzungen für ein vielfältiges Zusammenleben gegeben. Beispielsweise kann in der nachfolgenden Planungsebene (B-Plan) das Urbane Gebiet für die Vielfältigkeit angestrebt werden.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ gem. 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 gemischte Bauflächen:

Fläche	Gestaltungsraum Siedlung	Zusätzliche Entwicklungsoptionen
TÖP 3	-	Keine Anrechnung (Stellungnahme GL)
DER 3	-	1,8 ha* (0,9 ha)
PHÖ 6		1,2 ha (0,6 ha)
PLÖ 3		0,3 ha (0,15 ha)
KEM 1	1,75 ha (0,875 ha)	-
GLI 1	0,5 ha (0,25 ha)	-
GLI 8	0,6 ha (0,3 ha)	-
GLI 9	1,0 ha (0,5 ha)	-
GLI 18	0,5 ha (0,25 ha)	
WER 29	5,6 ha (2,8 ha)	-
Summe	9,95 ha (4,975 ha)	3,3 ha* (1,65 ha)

Tab 10.: Ausweisung von gemischten Bauflächen

*nach Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 09.08.2024 sind die gemischten Bauflächen ebenfalls vollständig auf die EEO anzurechnen

Insgesamt ergibt sich im Gestaltungsraum Siedlung ein errechneter Wohnbedarf von rund 120 Wohneinheiten. Die Fläche GLI 1 (3,75 Wohneinheiten) wird in diesem ermittelten Bedarf nicht mit einbezogen, da bereits bauliche Anlagen existieren.

Für die Ortsteile ergeben sich rund 25 Wohneinheiten. In Summe können in den neu festgelegten gemischten Bauflächen 145 Wohneinheiten generiert werden.



4.5 Gewerbliche Bauflächen

4.5.1 Ausgangsbedingungen

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, 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. Lediglich im Magna Park Berlin-Brandenburg im Ortsteil Plötzin wird durch die Neuansiedlungen weiterer Gewerbebetriebe (z.B. Logistikflächen, 6,2 ha) die Auslastung von mittel auf hoch eingeschätzt. Damit sind die Kapazitäten des Magna Parks nahezu ausgeschöpft.

Ortsteil	gewerbliche Bauflächen	Einschätzung zur Auslastung
Kernstadt Werder (Havel)	Havelauen (24,3 ha)	hoch
	Südlich des Bahnhofs (7,0 ha)	hoch
Dervitz	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, der Recyclinghof / Lagerplatz in Plötzin sowie gastronomische und touristisch 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) wohnenden 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 wohnenden,

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.



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.

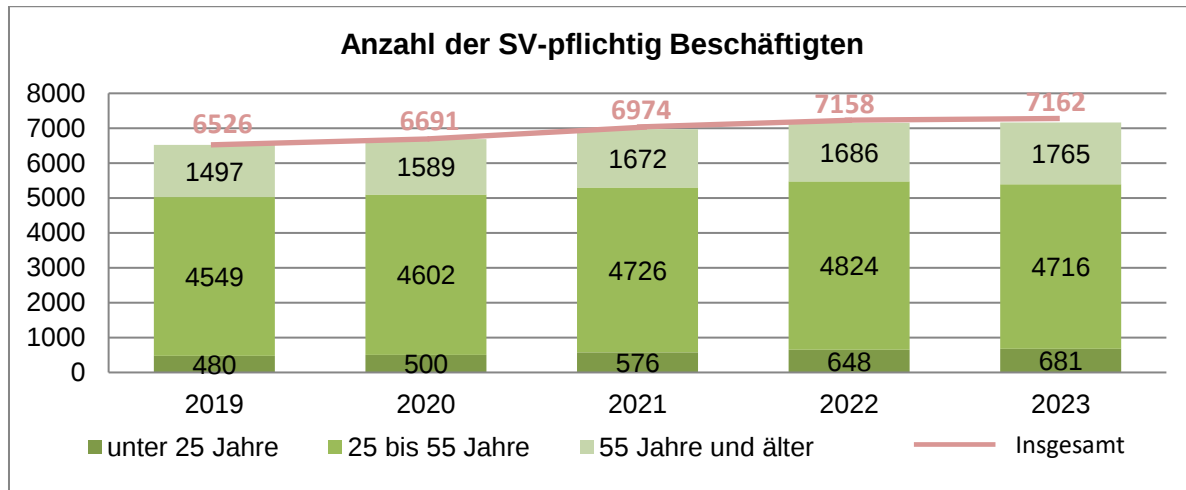


Abb. 8: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen 2019 bis 2023
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: Januar 2024

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 %, 2.955) und im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (ca. 33 %, 2.335). Aber auch das produzierende Gewerbe mit 1.708 Beschäftigten (ca. 24 %) ist in Werder (Havel) prozentual 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 %.

Einer der größten, nicht kommunaler, Arbeitgeber innerhalb 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, AMW 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.

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



Die Stadt Werder (Havel) ist straßen- und bahntechnisch günstig gelegen (vgl. Kapitel 2.5 & 2.6). Durch die verkehrlichen Infrastrukturen und die Lage westlich von Berlin und 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 „Tab 11.“ ergibt sich ein Bestand an gewerblichen Bauflächen von ca. 147,2 ha, wovon nahezu alle Flächen belegt sind und somit keine 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. Die Förderung weiterer Branchen und eine möglichst differenzierte und damit krisensichere Gewerbestruktur soll 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 idealerweise an bestehende Standorte anknüpfen. Sie sollen sich auch an vorhandenen oder geplanten 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 anhand der 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 unternehmensbezogener Dienstleister. Ziel ist es, die Einpendlerzahl zu erhöhen. Gleichzeitig sollen mehr Menschen, die im Stadtgebiet Werder (Havel) wohnen auch hier arbeiten können.



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.

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

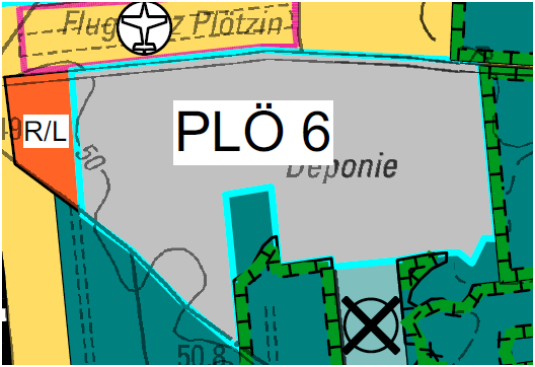
Lfd-Nr. im Plan: DER 4		
Ortsteil:	Derwitz	Darstellung
Flächengröße: 1,0 ha		
Erschließung: "Maulbeerweg"		
		von Grünfläche in gewerbliche Baufläche

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 sich die gewerbliche Baufläche in der Nähe von überörtlichen Straßen (B1 und A10, Anschlussstelle 22 „Groß Kreuz“) befindet.

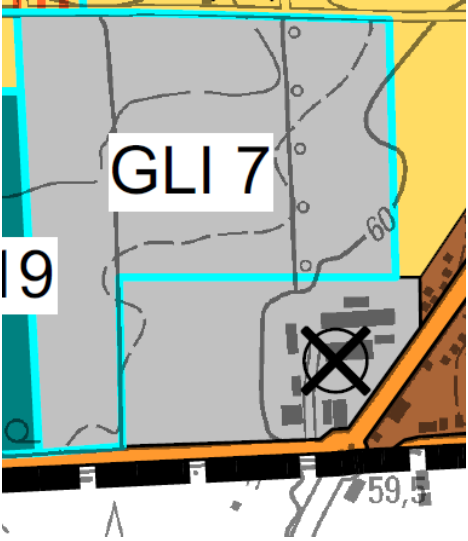
Plötzin

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 gemäß BImSchG entsprochen.

Glindow

Lfd-Nr. im Plan: GLI 7	
Ortsteil: Glindow	Darstellung
Flächengröße: 18,0 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 die bestehende gewerbliche Baufläche an der Poststraße an.

Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich anhand der Lagegunst am bestehenden Gewerbegebiet an der Poststraße/Klaistower Straße. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage an Gewerbeflächen sowie der formulierten Leitsätze, dass die Zurverfügungstellung weiterer Gewerbeflächen dessen Lage als höchste Priorität eingestuft wurde.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde eine Reduzierung der Gewerbefläche GLI 7 von 26,6 ha auf 18,0 ha mit einer westlich angrenzenden Aufforstungsfläche vorgeschlagen. Durch das angrenzende bestehende Gewerbegebiet kann die vorhandene Infrastruktur (medien- und verkehrstechnisch) weiter genutzt und ausgebaut werden. Der Standort ist grundsätzlich geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf der Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.

Hintergrund der Reduzierung der gewerblichen Baufläche ist der im Prozess ermittelte tatsächliche zukünftige Bedarf von gewerblichen Flächen.

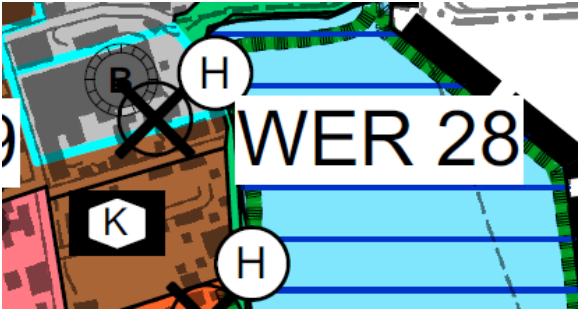
Dieser Immissionsschutzwald ragt bis in die Gemarkung Glindow hinein und erstreckt sich im Süden (90x90m) der ausgewiesenen Fläche GLI 19 (vgl. Kapitel 4.12). Diese Waldfläche soll erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden aufgeforstet werden. Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwald für die Siedlung der Elisabethhöhe. Einerseits kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden und andererseits kann neben dem o.g. lokalen Immissionsschutzwald auch ein entsprechender Sichtschutz zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe erreicht werden.

Die IHK hatte in der Stellungnahme vom 08.08.2024 Hinweise zur Ausgestaltung zeitgemäßer Gewerbegebiete benannt, welche grundsätzlich in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollten:

„Zeitgemäße, moderne Industrie- bzw. Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine flächeneffiziente Gestaltung aus, wodurch der Flächenverbrauch weniger stark ins Gewicht fällt. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz eines Standortes bei. Sie verfügen einen guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz und sind Teil von innovativen Logistik- und Mobilitätskonzepten. Die aktuellen vergangenen drei Jahre verdeutlichen die Notwendigkeit neuer Gebiete mit dem Fokus in den Bereichen Energie und Klimaschutz, Logistik und Mobilität sowie digitaler Infrastruktur zeitgemäß zu entwickeln. Die Förderung eines effektiven Flächenmanagements sollte mit einem dauerhaften Flächenmonitoring kombiniert werden und damit zu einer bedarfsorientierten Flächenentwicklung beitragen.“



Kernstadt Werder (Havel)

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

Die Fläche WER 28 befindet sich östlich der Adolf-Damaschke-Str. in der 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 gemischten 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 18 ha schließt an vorhandene Gewerbeflächen an. Sie stellt damit eine Erweiterungsmöglichkeit dar, konzentriert die gewerbliche 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 der Konkretisierung der Darstellungen des FNP Inhalt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

In Werder (Havel) gibt es eine Reihe von vorhandenen Sonderbauflächen, die sich nach ihrer Zweckbestimmung in die folgenden 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 Rüsterhorn, Zweckbestimmung: Campingplatz und Ferienhausgebiet

Glindow

- Jahnufers, 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

Ausgangslage zum Einzelhandel:

Grundsätzlich ist die Ausgangslage des Einzelhandels innerhalb der Stadt Werder (Havel) im eigenen Einzelhandelskonzept erläutert. In diesem wurde der Bestand ausführlich aufgenommen. Nach Information des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg e.V. erfolgte die letzte Einzelhandelsflächenerfassung des Landes Brandenburg im Jahr 2021/2022. Für die Stadt Werder (Havel) wurden (Stand Oktober 2022) 161 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 41.600 qm erfasst. Im Zusammenhang des Verflechtungsbereiches gemeinsam mit Beelitz betrug die Anzahl bereits leerstehender Einzelhandelsgeschäfte 37.

Da in der Stadt Werder (Havel) weiterhin von einer positiven Bevölkerungsprognose bis 2040 ausgegangen wird, sollte die fußläufige Erreichbarkeit für die Lebensmittelnahversorgung der



Einwohner stärker berücksichtigt werden, wenn der Aspekt der demografischen Entwicklung mitgedacht wird.

Weitergehende Planungen für die Stadt Werder/Havel in Richtung Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, Flächen für Gemeinbedarf Freizeit und Tourismus können dazu beitragen, den Wirtschaftsbereich „Handel“ zu stabilisieren.^{42:}

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 sind daher zu sichern und, sofern Potenzial vorhanden ist, weiterzuentwickeln. 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 zum Beispiel durch eine landschaftlich reizvolle Lage, die Nähe zur nächstgelegenen Wohnbebauung oder durch bereits bestehende Nutzungen ähnlicher Art ergeben, an die angeknüpft werden kann, um Ressourcen effektiver zu nutzen und Synergieeffekte zu erzielen. 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 der Ausweisung großflächiger Einzelhandelsflächen ist das Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen.
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.

42 Stellungnahme des Handelsverbands Berlin Brandenburg e.V. vom 12.07.2024



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“		
		von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“

Bestand:

Die Fläche befindet sich am Wildrosenweg des Ortsteils Töplitz und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Unter Berücksichtigung der Verordnung des LSG wird ausschließlich der vorhandene Bestand abgebildet.

Die vorhandenen Nutzungen sind genehmigt und unterliegen dem Schutz der Verordnung über die Bevölkerungsbauwerke. Ältere Bauwerke aus DDR-Zeiten stehen damit unter dem Bestandsschutz.

Danach befinden sich entlang des Wildrosenweges insgesamt 20 bauliche Anlagen, welche der Wochenendhausnutzung zugeordnet werden können und jeweils eigene Flurstücke sind. Daher ist das Gebiet entlang des Wildrosenweges baulich vorgeprägt (Charakter des Gebiets). Zudem ist die Erschließung gesichert.

Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“)

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in die Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ geändert werden.

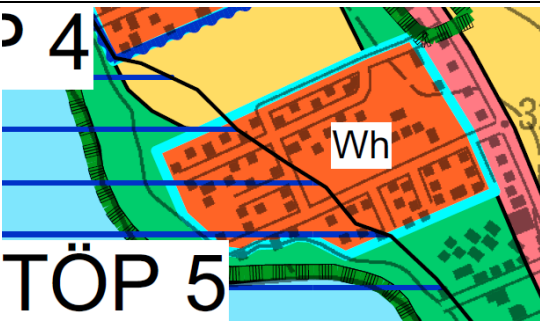
Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigte Nutzung, planerisch erhalten werden.

Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Als staatlich anerkannter Erholungsort sind Wochenendhausgebiete ein wesentlicher Teil der Stadtstruktur und ihre Sicherung ist ein Planungsziel des Flächennutzungsplanes.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorgemerkten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich



Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

Lfd-Nr. im Plan: TÖP 5		
Ortsteil:	Töplitz	Darstellung
Flächengröße: 5,3 ha		
Erschließung: "Plantagenweg, Am Gänsehorn"		

Bestand:

Die Fläche befindet sich südlich der Straße „Am Gänsehorn“ und erstreckt sich bis 60 m weiter südlich am „Plantagenweg“ im Ortsteil Töplitz. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Die vorhandenen Nutzungen sind genehmigt und unterliegen dem Schutz der Verordnung über die Bevölkerungsbauwerke. Ältere Bauwerke aus DDR-Zeiten stehen damit unter dem Bestandsschutz.

Danach befinden sich entlang des „Plantagenweges“ und „Am Gänsehorn“ mehr als 20 bauliche Anlagen, welche der Wochenendhausnutzung zugeordnet werden können. In einem öffentlich- rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen genehmigt. Daher ist das Gebiet baulich vorgeprägt (Charakter des Gebiets). Zudem ist die Erschließung gesichert.

Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“)

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in die Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ geändert werden.

Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigte Nutzung planerisch erhalten bleibt.

Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben eine Befreiung erforderlich war (insbesondere im Hinblick auf die konkrete Durchführung). Eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Der Uferbereich wird weiterhin als Grünfläche dargestellt.

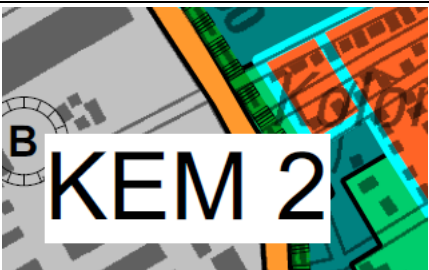
Als staatlich anerkannter Erholungsort sind Wochenendhausgebiete ein wesentlicher Teil der Stadtstruktur und ihre Sicherung ist ein Planungsziel des Flächennutzungsplanes.

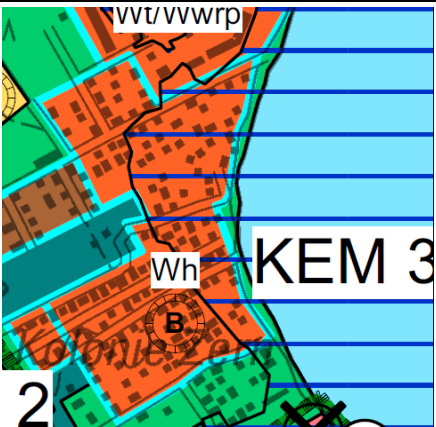
Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorgemerkten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und



Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

Kemnitz

Lfd.-Nr. im Plan: KEM 2	
Ortsteil: Kemnitz	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha Erschließung: „Kolonie Röske & Zur Elka-Werft“	 von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“

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

Bestand:

Die Flächen KEM 2 und KEM 3 erstrecken sich im östlichen Gebiet der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. Die Erschließung ist über die Straßen „Havelweg“, „Kolonie Röske“ und „Zur Elka-Werft“ gesichert.

Die Flächen wurden im Vorentwurf aufgrund unterschiedlicher Ausweisungen (M und SO) separat betrachtet. In der Abstimmungsrunde mit dem MLEUV wurden sie jedoch zur Feststellung zusammengefasst.



Zu KEM 2:

Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.

Die Kolonie Zern mit ihren bestehenden Wohn- und Wochenendhäusern bildet mit der westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung eine gewachsene Gemengelage. Innerhalb der Flächenkulisse von 0,5 ha befinden sich drei genehmigte Wochenendhäuser sowie ein genehmigtes Wohnhaus, die unter dem Schutz der Verordnung über die Bevölkerungsbauwerke stehen (Bestandsschutz). Der vorhandene Bestand ist gebietsprägend. Diese Ausprägung wird durch die angrenzende Sonderbaufläche „KEM3“ noch verstärkt.

Zu KEM 3:

Das Gebiet kann über die Straßen „Havelweg“, „Kolonie Röske“ und „Zur Elka-Werft“ erreicht werden. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.

Die Kolonie Zern mit ihren bestehenden Wohn- und Wochenendhäusern bildet mit der westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung eine gewachsene Gemengelage. Innerhalb der Flächenkulisse von 8,9 ha befinden sich eine Vielzahl an genehmigten Wochenendhäusern sowie drei genehmigte Wohnhäuser, die unter dem Schutz der Verordnung über die Bevölkerungsbauwerke stehen (Bestandsschutz). Der vorhandene Bestand ist gebietsprägend.

Planung (Wochenendhausgebiet):

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in die Sonderbaufläche „Wh“ (jeweils) geändert werden. Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten bleibt. Die Darstellung als Sonderbaufläche entspricht demnach dem Bestand, der nun auch planerisch dokumentiert werden soll. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Der Uferbereich wird weiterhin als Grünfläche dargestellt.

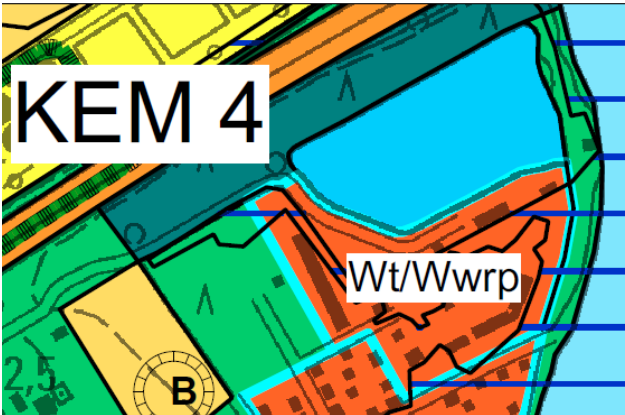
Als staatlich anerkannter Erholungsort sind Wochenendhausgebiete ein wesentlicher Teil der Stadtstruktur und ihre Sicherung ist ein Planungsziel des Flächennutzungsplanes.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ wird die Sicherung des Bestandes unter Berücksichtigung der gewachsenen Gemengelage und der Lage innerhalb des LSG angestrebt. Mit der Zweckbestimmung und der sehr eng an den baulichen Bestand orientierten Flächenausweisung wird planerisch zum Ausdruck gebracht, dass eine Entwicklung im Sinne einer Ausweitung oder Änderung der Nutzung nicht beabsichtigt ist – einerseits um dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und

Havelseengebiet“ nicht entgegenzustehen und andererseits, um die bestehende Gemengelage mit der benachbarten gewerblich-industriellen Nutzung nicht zu verschärfen.

Für gewachsene Gemengelagen gilt grundsätzlich ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mit der hier erfolgten Flächenausweisung wird für die Ebene der Flächennutzungsplanes der Grundsatz nach § 50 BImSchG beachtet. In den nachgelagerten konkreten Planungsebenen, wie Bebauungsplan-, bauordnungsrechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Belange vertiefend durch Fachgutachten zu prüfen.

Lfd-Nr. im Plan: KEM 4		
Ortsteil:	Kemnitz	Darstellung
Flächengröße: 5,2 ha		
Erschließung: „Havelweg“		
		von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wt/Wwrrp“

Bestand:

Die Fläche befindet sich an der Straße „Havelweg“ in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen vorhanden, die dem Wassertourismus (auch eine Anlegemöglichkeit) dienen. Insbesondere sind auf dem Gebiet folgende Gewerbenutzungen vorhanden: Ein Angelteich auf dem Gelände des Fischerhofs mit einer Fläche von etwa 2 ha sowie eine Hausbootvermietung.

Der Fischerhof mit seinem Hofladen und Imbiss sowie der genutzte Angelteich sind bereits seit Jahrzehnten in Betrieb. Die gewerbliche Nutzung mit Bootslager und Büro wurde im Jahr 2022 innerhalb der Bestandsbebauung genehmigt. Es handelt sich um Gebäude eines ehemaligen Ferienlagers.

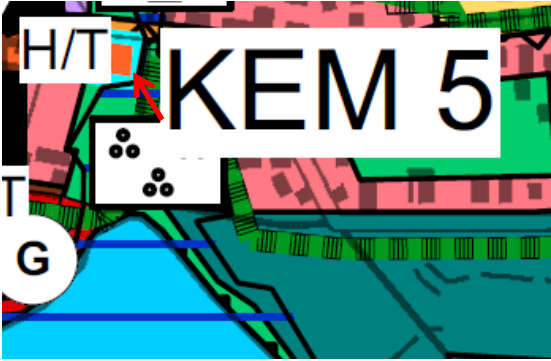
Planung (Sonderbaufläche „Wassertourismus/Wasserwanderrastplatz“):

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wt/Wwrrp“ geändert werden. Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten bleibt. Die Darstellung als Sonderbaufläche entspricht demnach dem Bestand, der nun auch planerisch dokumentiert werden soll. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Dieser Standort mit den bereits vorhandenen gewerblichen und touristischen Nutzungen ist geeignet, die Ziele aus dem INSEK der Stadt



Werder (Havel) zur Verbesserung der Infrastruktur und Servicequalität entlang der bestehenden Routen für Rad- und Wandertouristen sowie der Zusammenarbeit zwischen wirtschaftlichen und touristischen Akteuren umzusetzen. Die Ausweisung als Sonderbaufläche trägt zudem zum wirtschaftlichen Erhalt bei.

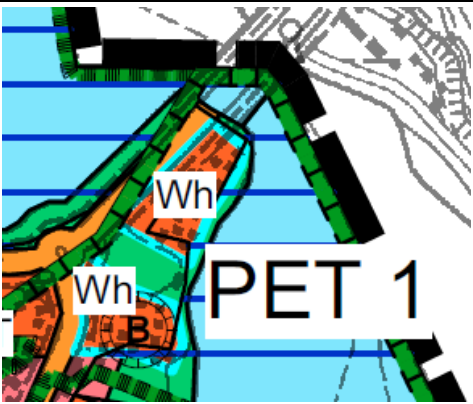
Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

Lfd-Nr. im Plan: KEM 5		
Ortsteil:	Kemnitz	Darstellung
Flächengröße: 0,23 ha		
Erschließung: "Kemnitzer Dorfstraße/Seestraße"		
		von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche „H/T“

Die Fläche KEM 5 befindet sich im Ortskern von Kemnitz an der Ecke Kemnitzer Dorfstraße / Seestraße. Auf dieser Fläche befindet sich das Hofgut, welches zum Komplex des angrenzenden Hotels mit Restaurant „Zum Rittmeister“ gehört. Das Hofgut wurde ehemals zu Wohnzwecken genutzt. Mittlerweile wird das Hofgut jedoch ausschließlich zu verschiedenen Zwecken im Kontext des touristischen Komplexes „Zum Rittmeister“ genutzt. Im Jahr 2013 erfolgte eine grundlegende Sanierung des Hofguts, im Jahr 2014 die Eröffnung der Brauerei im Hofgut. Das Hofgut umfasst eine Festscheune, die Brauerei und ein Gästehaus.

Mit der Anpassung der Fläche KEM 5 in eine Sonderbaufläche „Hotel/Tourismus“ wird dem Bestand entsprochen.

Petzow

Lfd-Nr. im Plan: PET 1		
Ortsteil:	Petzow	Darstellung
Flächengröße: 1,65 ha		
Südl. Fläche = 0,75 ha Nördl. Fläche = 0,9 ha		
Erschließung: „Am Schwielowsee“		
		von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“

Bestand:

Die beiden Flächen befinden 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. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.

Die südliche Fläche prägt sich durch die vorhandenen Wochenendhäuser, die nördliche Fläche durch die Gartenlauben. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind gebietsprägend (Charakter des Gebiets).

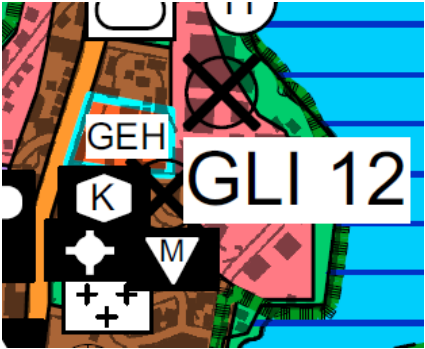
Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“):

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in die Sonderbaufläche „Wh“ (jeweils) geändert werden. Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten bleibt. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert dennoch nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.



Glindow

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

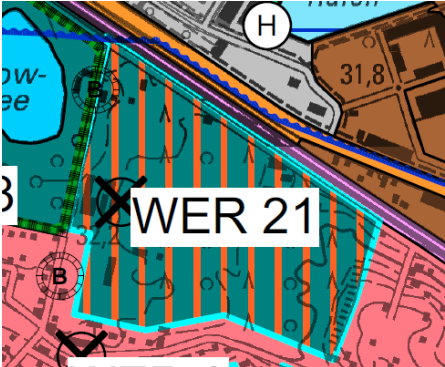
Die Fläche GLI 12 befindet sich an der Dr.-Külz-Straße im Zentrum des Ortes Glindow. Derzeit existiert auf der Fläche der Lebensmittelmarkt von REWE. Die Firma REWE beabsichtigt, am bestehenden Standort eine Erweiterung vorzunehmen. Die geplante und notwendige Erweiterung des Lebensmittelmarktes basiert zum einen auf dem stetigen Bevölkerungswachstum in Glindow und zum anderen auf die Notwendigkeit, die Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Lebensmittelmärkten und deren erweiterten Verkaufsflächen im Ort zu sichern. Des Weiteren erfolgt die Flächendarstellung auf Grundlage des Einzelhandels- Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel).

Laut dem Einzelhandelskonzept der Stadt Werder (Havel) wird für den REWE-Markt, basierend auf die Flächenverfügbarkeit am Projektstandort sowie der ermittelten Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet eine max. Verkaufsfläche von 1.800 m² angesetzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Verkaufsfläche ist es daher erforderlich, 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

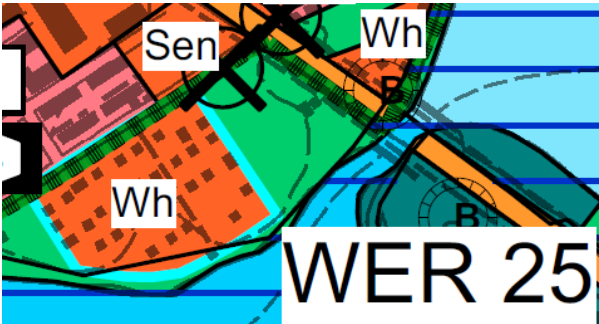


Die Fläche WER 21 befindet sich südlich der Bahntrasse an der Hans-Sachs-Straße und hat eine Größe von ca. 17 ha. Das gesamte Areal wurde in der DDR-Zeit von der LPG als Betriebsgelände für Gewächshäuser genutzt. Demzufolge wurde die Fläche im FNP 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Heute befindet sich auf dem Areal der eingetragene Werderaner Bogenschützen Verein, der restliche Bereich liegt brach.

Aufgrund der Nichtnutzung hat sich auf dem Areal eine natürliche Sukzession entwickelt. Nach Kartierung der Forstbehörde ist die Fläche teilweise als Wald (11,43 ha) gem. LWaldG zu beurteilen (lokaler Immissionsschutzwald und als kleine Waldflächen im waldarmen Gebiet). Unabhängig davon sind der konkrete Waldbestand und der Umfang der Kompensation erst in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Dies gilt insbesondere auch auf die Erweiterungsfläche WER 21 (Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil), die im Ursprungsplan als Grünfläche festgelegt wurde, jedoch keinen Wald darstellt bzw. darstellte. Mit der Ausweisung der WER 21 wird grundsätzlich dem vorhandenen Bestand entsprochen und dieser größtenteils erhalten. Mit der im Umweltbericht angenommenen Flächenversiegelung von 20 % zzgl. Überschreitung, werden im Umkehrschluss 70 % der ausgewiesenen Fläche als Wald erhalten. Das bedeutet, dass theoretisch 11,9 ha der 17,0 ha der Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil dem Walderhalt dienen, sodass die von der Forstbehörde angenommenen 11,43 ha Waldflächen nicht beeinträchtigt werden. Jedoch wird durch die Ausweisung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan lediglich der Grundzug der städtebaulichen Entwicklung abgebildet. Wie oben bereits erwähnt, sind daher auch für die Fläche WER 21 weitere Abstimmungen mit der Forstbehörde in den nachfolgenden Planungsebenen (Konzept- und Kompensationsermittlung) erforderlich.

Städtebauliches Ziel ist die vorhandene bereits anthropogen vorgeprägte 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: 2,9 ha		
Erschließung: „Am Strengfeld“		
		von Grünfläche in Sonderbaufläche „Wh“

Bestand:

Die Fläche erstreckt sich im südlichen Stadtgebiet Werder (Havel). Die Erschließung ist über die Straße „Am Strengfeld“ gesichert. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Das Gebiet ist bereits mit mehr als 34 baulichen Anlagen als Wochenendhaussiedlung geprägt. Die jeweiligen Grundstücke sind klar strukturiert gegliedert und als Ziergärten mit diversen Gartenpflanzen sowie kleinen Nebenanlagen angelegt. Die Stellplätze der Wochenendhäuser sind an der Straße „Am Strengfeld“ innerhalb der Sonderbaufläche gegliedert.

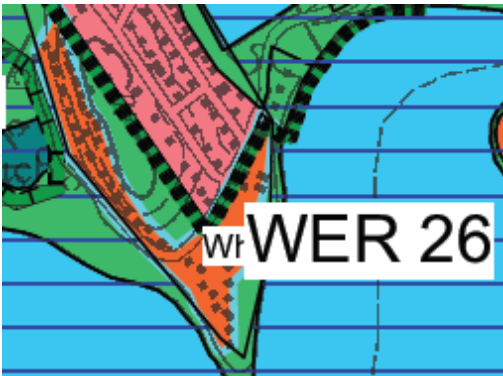
In einem öffentlich- rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen aus den 80er Jahren genehmigt. Daher prägen die baulichen Anlagen und deren Grundstücke eindeutig als Siedlungsstruktur (Charakter des Gebiets).

Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“):

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in die Sonderbaufläche „Wh“ geändert werden. Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten bleibt. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert dennoch nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation.

Der Uferbereich wird weiterhin als Grünfläche dargestellt. Als staatlich anerkannter Erholungsort sind Wochenendhausgebiete ein wesentlicher Teil der Stadtstruktur und ihre Sicherung ist ein Planungsziel des Flächennutzungsplanes.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

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

Bestand:

Die Fläche befindet sich an der Straße „Am Strengfeld“ im Stadtgebiet Werder (Havel) und ist darüber erschlossen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. In diesem Gebiet sind mehr als 50 Wochenendhäuser vorzufinden.

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. In einem öffentlich- rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen im großen Teil aus den 60er Jahren genehmigt. Daher ist das Gebiet baulich geprägt.

Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“):

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ in die Sonderbaufläche „Wh“ geändert werden. Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten bleibt. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert dennoch nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Der Uferbereich wird weiterhin als Grünfläche dargestellt. Als staatlich anerkannter Erholungsort sind Wochenendhausgebiete ein wesentlicher Teil der Stadtstruktur und ihre Sicherung ist ein Planungsziel des Flächennutzungsplanes.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.

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

Die Fläche WER 30 befindet sich an der Ecke „Kugelweg und Berliner Straße“. Derzeit ist an diesem Standort ein Einzelhandelsgeschäft ansässig, das eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche beabsichtigt.

Die Flächendarstellung erfolgt auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel). Für die planungsrechtliche Umsetzung der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 075/20 in Aufstellung.

Unter Berücksichtigung der genannten Verkaufsfläche ist es daher erforderlich, 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 über das gesamte Stadtgebiet verteilen, wobei einige davon großflächig sind. Insgesamt umfasst die Erweiterung der Sonderbauflächen 48,88 ha, von denen jedoch 31,88 ha bereits baulich deutlich geprägt sind und unter Bestandsschutz bestehen. Lediglich die Fläche WER 21, die 17,0 ha umfasst, ist überwiegend unbebaut. Hier besteht jedoch nur die Möglichkeit maximal 30 % der Fläche, also etwa 5,1 ha, zu überbauen.

4.7 Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Vorbemerkungen

Im parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Werder (Havel) wurde die Thematik des Einsatzes zur Erneuerbarer Energie behandelt, insbesondere die Ermittlung von planerisch geeigneten Flächen für die Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA). Um gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen sowie um sicherzustellen, dass die negativen Auswirkungen von PV-FFA auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der Freifläche und ihrer Umgebung die positiven nicht überwiegen, wurden drei Typen der PV-FFA definiert. Im Zusammenhang damit wurde ein eigenständiger Kriterienkatalog für die Ermittlung von Flächen für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen erstellt, in dem die konkreten Anforderungen an die einzelnen Typen genannt sind.

Folgende Typen wurden definiert:

Typ 0 – konventionelle PV-FFA

Typ 0 erlaubt die intensive Nutzung von Freiflächen zur Erzeugung von Solarenergie. Es sind Kriterien festgelegt, die die Verträglichkeit der Anlagen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sicherstellen sollen. Innerhalb der für Typ 0 ausgewiesenen Flächen ist die Gestaltung der PV-Anlagen gemäß den Kriterien für Typ I möglich. Darüber hinaus kann auf den ausgewiesenen Flächen auch eine Kombination von landwirtschaftlicher und solarstromerzeugender Nutzung (Agri-PV) umgesetzt werden, sofern die definierten Mindestanforderungen für Typ 0 erfüllt werden.

Typ 1 – naturverträgliche PV-FFA

Mit der Ausweisung von Flächen, auf denen ausschließlich Typ I umgesetzt werden kann, soll erreicht werden, dass die positiven Auswirkungen von PV-FFA auf die Freifläche, ihre Umgebung und insbesondere auf benachbarte geschützte bzw. schutzwürdige Flächen im Vergleich zu negativen Auswirkungen überwiegen.

Typ 2 – Agri-PV

Auf Flächen, auf denen Typ II ausgewiesen ist, kann ausschließlich Agri-PV nach den im Kriterienkatalog beschriebenen Kriterien umgesetzt werden. Dies betrifft im wesentlichen Vorrangflächen für die Landwirtschaft gemäß des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 (Entwurfsstand) sowie für den Obstanbau genutzte Flächen, deren Erhalt für den kulturellen Wert des Planungsgebiets von besonderer Bedeutung ist.

Privilegierte Vorhaben

Gemäß § 35 Abs.1 Nr. 8b BauGB sind Flächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen, die sich in einer Entfernung von bis zu 200m vom äußeren Rand der



Fahrbahn bzw. des Gleisbettes befinden, 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 potentiell geeignete Flächen für Freiflächen-Photovoltaik zu ermitteln, wurden zunächst Ausschlussgebiete festgelegt, in denen aus rechtlichen und fachlichen Gründen eine Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik nicht vertretbar ist. Dabei wurden Schutzgebiete sowie die Schutzgüter Geomorphologie & Boden, Oberflächen- & Grundwasser, Arten & Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild & Erholungsfunktion berücksichtigt. Darüber hinaus wurden übergeordnete Planungen, Landnutzungskategorien und Puffer beleuchtet. Im Vergleich zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit der Kriterienkatalog im Rahmen des Aufstellungsprozesses korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.

Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen unterschiedlich gestaltet sein. Je nach Nutzung und Ausgestaltung fügt sich jede Lage auf unterschiedliche Weise in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in dem Kriterienkatalog ergänzt. Konkret bedeutet das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA weiterhin 100 m vom Siedlungsrand weiterhin beträgt. Es ist jedoch in jedem Fall Einzelfallprüfung bis zu 200m vorzunehmen, um die oben genannten Ortsrandstrukturen zu berücksichtigen.

Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten⁴³. Demnach kann sich

⁴³ SIEKMANN, A. (2023): Photovoltaik: Für diese landwirtschaftlichen Betriebe lohnt sich FFPV. URL: www.agrarheute.com/energie/strom/photovoltaik-fuer-diese-landwirtschaftlichen-betriebe-lohnt-ffpv-611071, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.



eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen. Gemäß UBA⁴⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt.

Die Flächenumrisse wurden im Rahmen der Einzelfallprüfung auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters optimiert. Wenn Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeführt, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls wurde die Teilfläche entfernt. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, wenn sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten.

Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und später im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Einzelfallprüfung geprüft werden müssen:

- Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen
- städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen
- Beeinträchtigungen durch Blendwirkung

Wird ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine PV-FFA auf einer Fläche gestellt, die im FNP mit dem Vermerk „Einzelfallprüfung“ versehen ist, muss der Antragsteller die oben genannten Kriterien prüfen und nachweisen. Eine Einzelfallprüfung ist erforderlich, da im gesamtstädtischen FNP keine detaillierte Prüfung der unterschiedlichen Ortsrandlagen, Hangneigungen, Sichtachsen usw. vorgenommen werden konnte, und dies auch von der Art der PV-FFA abhängt.

Zukünftig wird die Stadtverordnetenversammlung anhand der Flächenausweisung im FNP erkennen und entscheiden können, ob es sich um eine geeignete Fläche handelt und ob eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Eine grundsätzliche Standortprüfung für jeden Antrag entfällt, es muss lediglich für die entsprechend gekennzeichneten Flächen eine Einzelfallprüfung erfolgen.

Die Flächenausweisung erfolgt ebenfalls mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeordnet. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.

Der Kriterienkatalog zur Standortwahl kann aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden.

4.7.2 Entwicklungskonzept / Darstellungen

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

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

⁴⁴ UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2023): Photovoltaik-Freiflächenanlagen. URL: www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen#flaecheninanspruchnahme-durch-photovoltaik-freiflaechenanlagen, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

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

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

Zudem wurden die ermittelten Flächen zur Ansiedlung von Photovoltaikfreiflächenanlagen mit anderen bestehenden bzw. geplanten Nutzungen verglichen. Daraus ergeben sich Flächen, die nicht als Sonderbauflächen für die Photovoltaikfreiflächenanlagen genutzt werden können. Diese umfassen:

- Die geplante gewerblichen Baufläche in Glindow (GLI 7) mit Aufforstungsfläche,
- Die vorhandene Deponie in Plötzin,
- Den Recyclinghof in Plötzin,

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

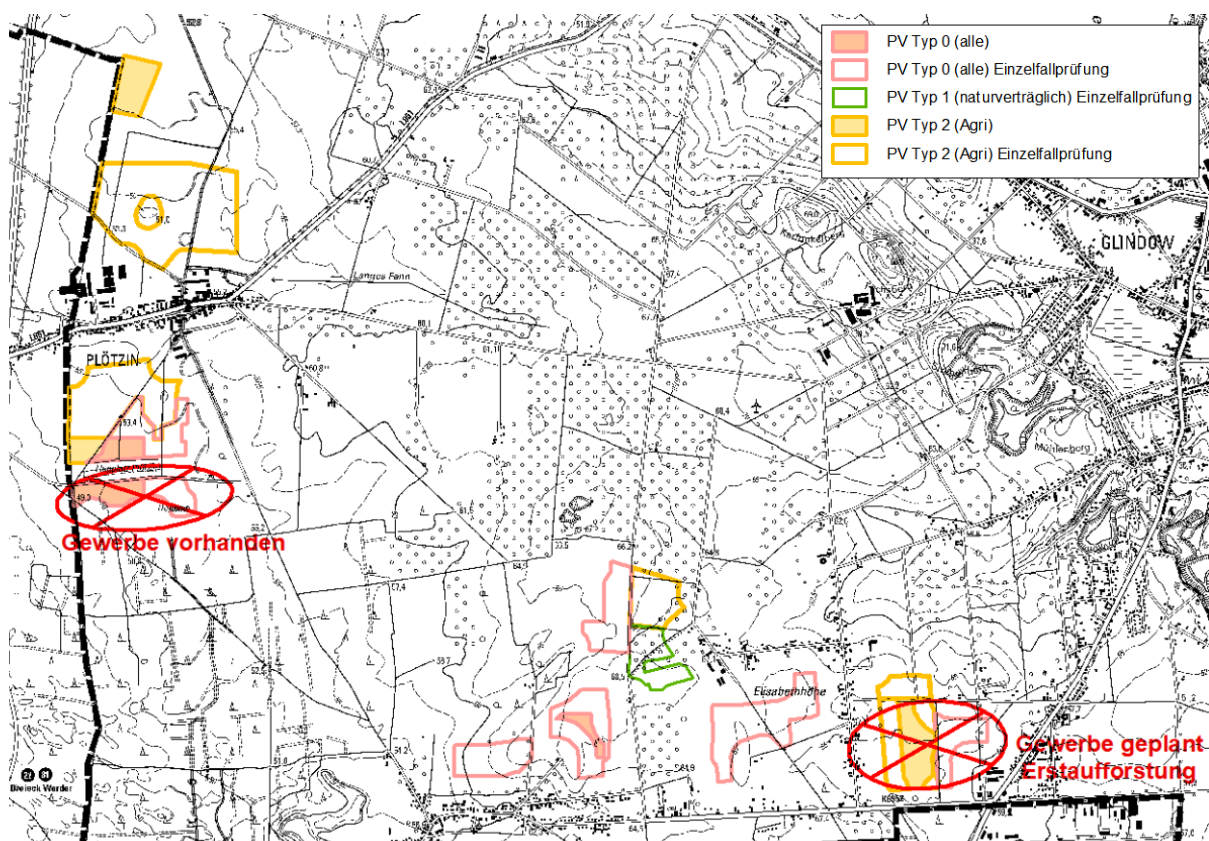


Abb. 9: Ermittelte Flächen für PV-Anlagen und Flächen, die **nicht** mehr beachtet werden (rot umrahmt und rote Kreuze; Gewerbe geplant/vorhanden)

In der Fortschreibung des FNP werden die Flächen für PV-Anlagen als Sonderbauflächen ausgewiesen. Daraus ergeben sich drei Darstellungsarten, in denen die o.g. Typen entsprechend dargestellt und unterschieden werden können. Zusätzlich erfolgen mit der



jeweiligen Zweckbestimmung „PV (12), (13), (14), (16) und (17)“ die konkreten Unterscheidungen für die Einzelfallprüfungen und möglichen PV-Typen.

Insgesamt ergeben sich dadurch fünf Sonderbauflächen, die wie folgt auf der Planzeichnung der Fortschreibung des FNP 2020 dargestellt sind:

- (12) nach Einzelfallprüfung nur Agri-PV
- (13) nach Einzelfallprüfung nur naturverträgliche PV
- (14) nach Einzelfallprüfung alle Typen von 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) <u>keine</u> Einzelfallprüfung	PV (14) Einzelfall- prüfung	PV (16) <u>keine</u> Einzelfallprüfung	PV (12) Einzelfall- prüfung	PV (15) <u>keine</u> Einzelfallprüfung	PV (13) Einzelfall- prüfung
4,3 ha	46,2 ha	7,7 ha	61,4 ha	- ha	6,9 ha
50,5 ha		69,1 ha		6,9 ha	

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

Aus der Tabelle ergeben sich insgesamt 126,5 ha an Sonderbauflächen, die für die Photovoltaik genutzt werden können. Davon sind für 114,5 ha, wie bereits oben genannt, weitere Einzelfallprüfungen im nachgelagerten Planverfahren durchzuführen. Die konkret betroffenen Einzelfallprüfungen können aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden.

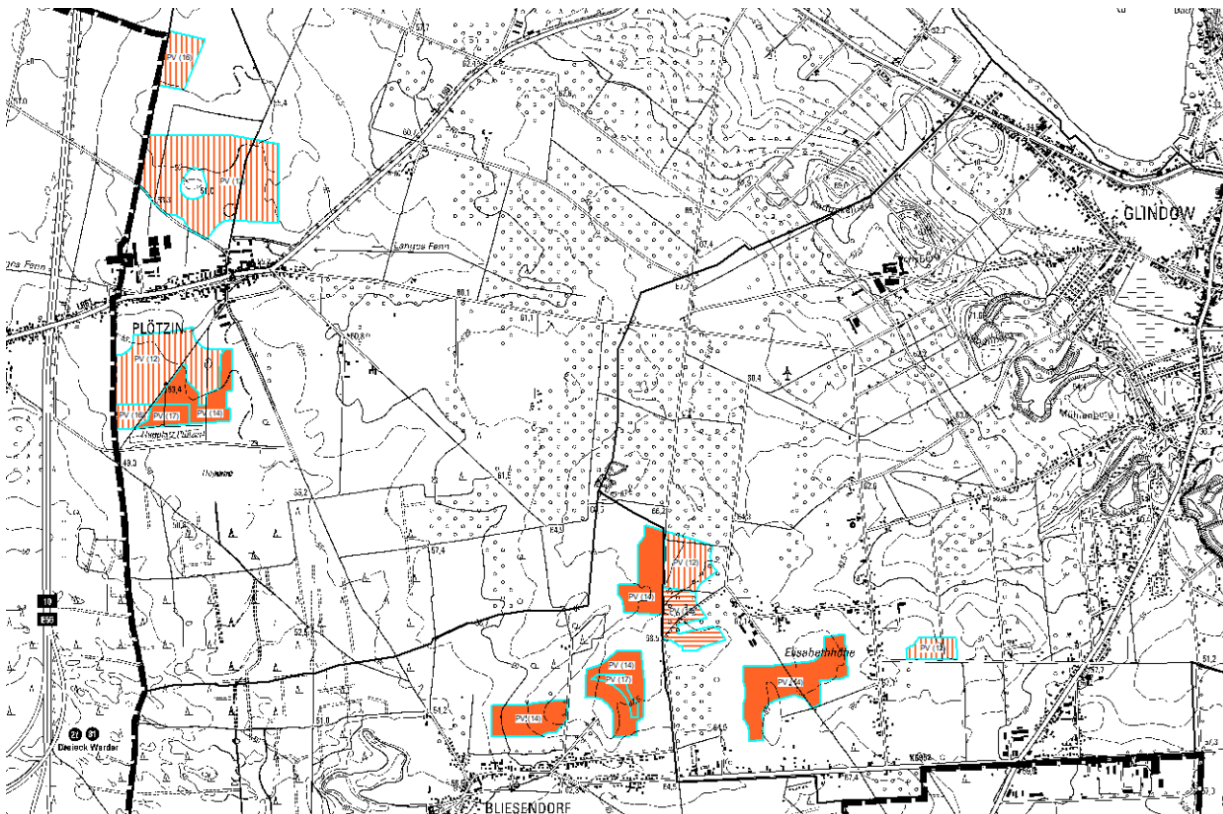


Abb. 10: Sonderbauflächen „PV (12) bis (17)“ für die Fortschreibung des FNP 2020 Stadt Werder (Havel)

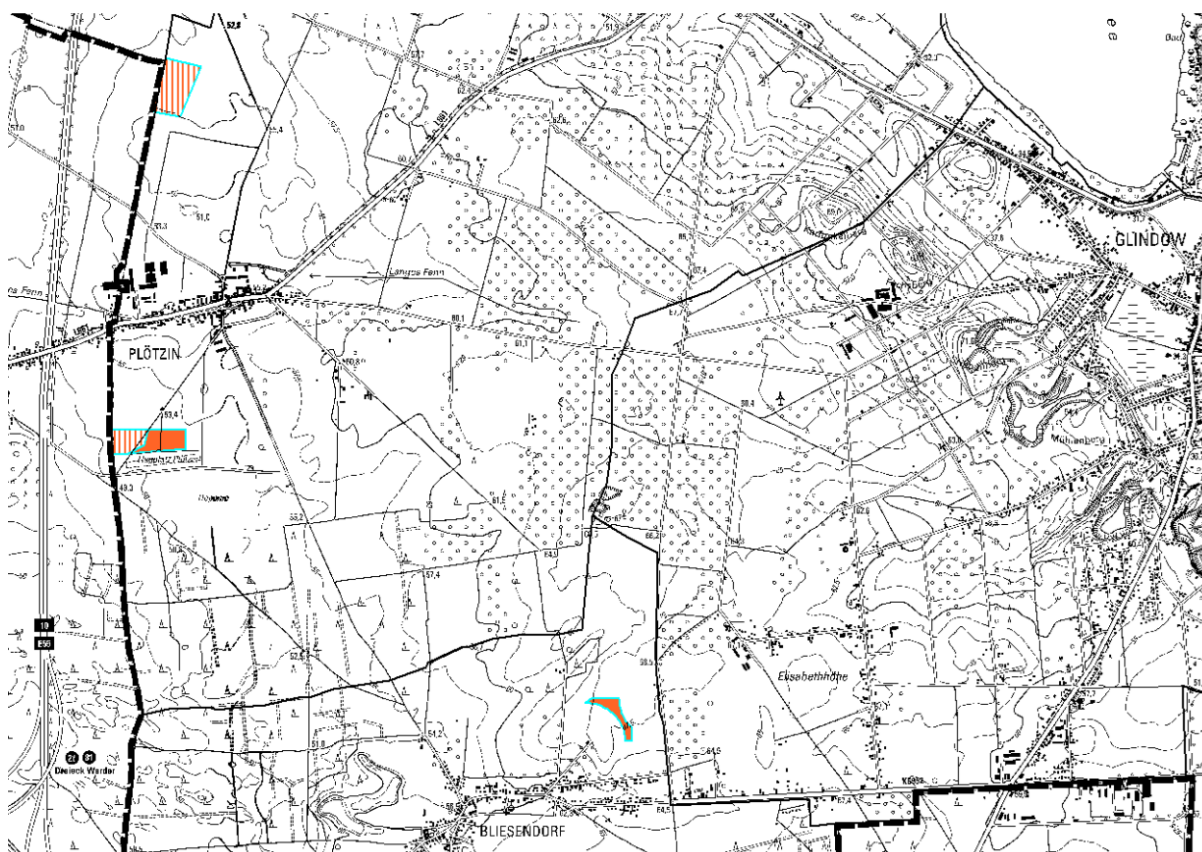


Abb. 11: Sonderbauflächen „PV“ bei denen **keine Einzelfallprüfungen** durchzuführen sind



Abb. 12: Sonderbauflächen „PV“ bei denen **Einzelfallprüfungen** durchzuführen sind



4.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Vorbemerkungen

Dem Gemeinbedarf 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 den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit arbeitende private Träger in Betracht..

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf erfüllen je nach Einzugsbereich sowohl eine übergeordnete als auch eine wohnortbezogene Funktion. Übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kultur-, Gesundheitsversorgungs-, Verwaltungs-, Sicherheits- und Ordnungseinrichtungen sind 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 den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungsbereiche. Schulen können jedoch je nach Größe und Funktion auch eine übergeordnete Bedeutung haben.

Im Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer ganzheitlichen Planung des zukünftigen Bedarfs an Flächen für den Gemeinbedarf pauschal ermittelt. Dabei werden sowohl bestehende Defizite als auch die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ermittelt. Die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Gemeinbedarfseinrichtungen bilden die Ergebnisse aus der Fortschreibung der Kita- und Schulbedarfsplanung für die Stadt Werder (Havel).

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 vorhanden⁴⁵:

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“ befindet sich derzeit in Bau. An dieser Stelle erfolgt der Hinweis, dass der Standort unter der Sonderbaufläche „Bildung“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird. Zur Vervollständigung werden die angenommenen Kapazitäten dargestellt: Die Grundschule bietet eine Kapazität von bis zu 300 Schülerinnen und Schüler, die Gesamtschule für 470 Schülerinnen und Schüler Platz.

Freie Waldorfschule Christian Morgenstern

In der Freien Waldorfschule werden die Schülerinnen und Schüler in ihrer individuellen Entwicklung ganzheitlich begleitet und gefördert. Neben der kognitiven Entwicklung werden 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 umfasst neben der Stadt Werder (Havel) auf folgende Gemeinden und Städte: Bad Belzig, Berlin, Brandenburg an der Havel,

⁴⁵ 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 Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Potsdam, Schwielowsee, Ketzin, Beelitz, Wustermark, Havelsee, Stahnsdorf, Oberkrämer, Wiesenburg.

Grundschule Karl Hagemeiser VHG

Laut 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. 2022 besuchten 483 Schülerinnen und Schüler die Grundschule, verteilt auf 21 Klassen. Der Einzugsbereich umfasst 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 angeboten (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 umfasst im Stadtgebiet Werder (Havel) 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 und 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 besucht. Der Einzugsbereich reicht bis in die Gemeinden Beelitz OT Fichtenwalde, Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Potsdam und Schwielowsee.

Inselschule Töplitz VHG

Die inklusive Schule bietet ein alternatives Angebot, bei dem in homogenen und jahrgangsübergreifenden Klassen ein gemeinsames Lernen gefördert wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit eine Ganztagsbetreuung (VHG) in Anspruch zu nehmen. Arbeitsgemeinschaften ergänzen 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 Kreutz 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

Die Schule bietet eine Beschulung für Kinder und Jugendliche mit sonderpädagogischem Förderbedarf im Lernen und in der körperlich-motorischen Entwicklung an. Im Jahr 2021/2022 hatte die Schule 114 Schülerinnen und Schüler, die 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 weiteren 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 von Kitas in freien Trägern zur Verfügung. Im Stadtgebiet gibt es zudem noch Betreuungsangebote in Form der Kindertagespflege, die als gleichrangiges Angebot zur Kita ist. Die Betreuung der Kinder findet in der Regel im Haushalt der Betreuungsperson statt. Folgende Kindertagespflegeeinrichtungen bestehen in der Stadt Werder (Havel) ⁴⁶:

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 % ⁴⁷:

Planung

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Im Flächennutzungsplan werden sie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt (K = Kindereinrichtung).

Aufgrund der ermittelten Bedarfe aus der Fortschreibung der Kita- und Schulplanung der Stadt Werder (Havel) sind derzeit keine neuen notwendigen Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich der Kita erforderlich. 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 im Ortsteil Glindow.

Aufgrund der Darstellungsart der Anlagen A bis I (Ortsteile) und der direkten Nähe zum benachbarten Ort Bliesendorf erfolgt hier die Bezeichnung der Erweiterungsfläche mit dem Kürzel „BLI 1“.

Lfd-Nr. im Plan: BLI 1		
Ortsteil:	Glindow	Darstellung
Flächengröße: 2,5 ha		 von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf „Kindereinrichtung“
Erschließung: „Poststraße“		

⁴⁶ Stand: Mai 2023

⁴⁷ 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

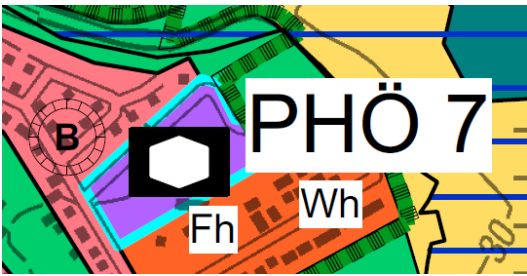
Die Tafel Potsdam e.V. sammelt überschüssige Lebensmittel und verteilt sie auch in der Ausgabestelle in Werder an Menschen in Not. Durch die Möglichkeit, beim Einkauf zu sparen, verschafft die Tafel sozial benachteiligten Menschen einen bescheidenen finanziellen Spielraum.



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.

Des Weiteren soll in Phöben folgende Fläche für den Gemeinbedarf in die Planung aufgenommen werden:

Lfd-Nr. im Plan: PHÖ 7		
Ortsteil:	Phöben	Darstellung
Flächengröße: 1,7 ha		
Erschließung: "Birkenweg"		
		von Sonderbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf „soziale Zwecke“

Die Fläche PHÖ 7 befindet sich im Ortsteil Phöben, östlich des Birkenweges. Wegen der bereits strapazierten Infrastruktur im Birkenweg/Erlenring soll das bestehende Ferienhausgebiet, die als Sonderbaufläche im FNP 2020 ausgewiesen wurde, neu strukturiert werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gemeinbedarfsflächen soll diese Fläche für soziale Zwecke gesichert werden.

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 2020 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 Kunstaustellungen, 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 (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.

Neben den o.g. Kirchen sind im Stadtgebiet auch noch folgende Pfarrhäuser und Gemeindehäuser vorhanden:

- Mühlenstraße 8, Stadt Werder (Havel) auf der Insel,
- Adolf-Damaschke-Straße 105, Stadt Werder (Havel),
- Glindower Dorfstraße 45, OT Glindow,
- An der Havel 67, OT Töplitz,
- Plessower Hauptstraße 12, OT Plötzin (Plessow)

Planung

Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür werden die Einrichtungen im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Kleinflächige Einrichtungen werden lediglich mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

4.8.6 Öffentliche Verwaltung

Ausgangssituation

Die Stadt Werder (Havel) ist mit der Stadt Beelitz ein 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 lediglich 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 – BbgBKG⁴⁸ ist die Stadt Werder (Havel) für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung zuständig. 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.

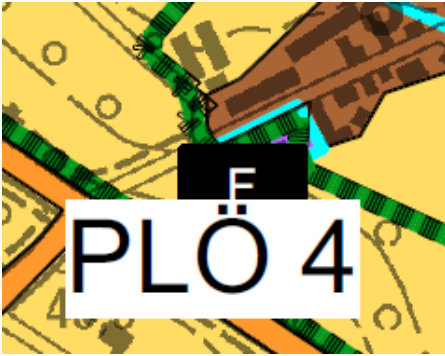
Die benannten Einrichtungen sind zu erhalten. Dafür wird im Flächennutzungsplan mittels Punktsignatur und als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Kleinflächige Einrichtungen werden lediglich mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnet.

Lediglich der o.g. Standort der Ortsfeuerwehr Plessow wird in die Fortschreibung des FNP neu aufgenommen:

⁴⁸ 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)



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“

Bestand:

Das bestehende Feuerwehrhaus befindet sich an der Plessower Hauptstraße im Süden des Ortes Plessow.

Das Feuerwehrhaus wurde in einem öffentlich- rechtlichen Zulassungsverfahren im Jahr 2018 genehmigt. Im Baugenehmigungsverfahren wurde aufgrund des öffentlichen Interesses (Schutz der Bevölkerung) eine Zustimmung zur Befreiung der Verbote der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ erteilt.

Planung (Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"):

Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ in Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ geändert werden. Dabei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, bei der die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigte Nutzung gesichert wird. Diese Nutzung wurde durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle ermöglicht. Durch die vorhandene Baugenehmigung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf Antrag der planenden Gemeinde geprüft, ob für die mit einem Bauleitplan vorbereiteten Vorhaben eine Befreiungsgrundlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Umsetzung). Mit der Bestätigung der Baugenehmigung wurde dem **öffentlichen Interesse** Rechnung getragen, dass das Bauwerk dem Wohl der Allgemeinheit (Schutz der Bevölkerung) dient. Dies soll nun auch planerisch durch die Fortschreibung des FNP dokumentiert werden.

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation.

Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere die Entwicklung im bereits vorge nutzten Bestand. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) stellte während der Abstimmungsrunde im Rahmen des Zustimmungsantrages klar, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht, sofern sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung des FNP 2020 bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Für bestehende Siedlungsstrukturen im Landschaftsschutzgebiet wird auf die Anlage O dieser Begründung (Steckbriefe) verwiesen.



4.8.8 Sportliche Einrichtungen

Vorbemerkung

Unter dem Kapitel 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 Sporthallen⁴⁹

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 wurde⁵⁰. 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)).

⁴⁹ die Sportnutzungsfläche entspricht nicht der Grundfläche, sondern der tatsächlich für sportliche Zwecke nutzbaren
⁵⁰ Landkreis Potsdam-Mittelmark (2021): Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. S. 12 und 181.



Planung

Die benannten Einrichtungen sind daher zu erhalten. Dafür werden die Einrichtungen 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.

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. 2.6 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

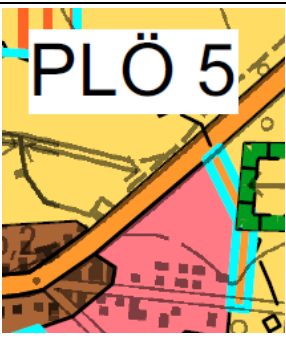
Ausgangssituation

Die Ausgangssituation der vorhandenen Straßen kann aus dem Kap. 2.5 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

Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 5		
Ortsteil:	Plötzin (Plessow)	Darstellung
Flächengröße: 0,4 ha	 von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Verkehrsfläche)	



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 Chaussee“ im Ort genutzt, um zum Autobahnanschluss „Groß Kreutz (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

Ausgangssituation⁵¹

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.

⁵¹ 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 Schifffahrt (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. Dies trifft auf folgende Anlegestellen zu:



Kernstadt Werder (Havel)

- Havelauen, 3 Standorte,
- Elsastraße, 3 Standorte,
- Adolf-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 ⁵²	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.

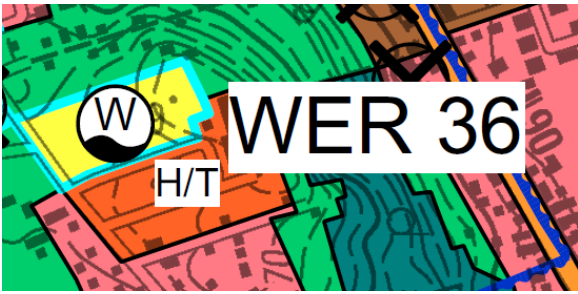
Planung

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 den Anforderungen der Trinkwasserschutzverordnung entspricht, ist speziell die Sicherung der Grundwasserqualität entscheidend. Der Flächennutzungsplan stellt daher nachrichtlich

⁵² WAZV (2024): Trinkwasser. Versorgungsgebiet. Quelle: [Versorgungsgebiet – WAZV Werder-Havelland]



die im Stadtgebiet gelegenen Trinkwasserschutzgebiete dar. Darüber hinaus wurde in den vergangenen Jahren ein neuer Wasserspeicher entlang des Hohen Weges errichtet. Der neue Trinkwasserhochbehälter ging im Jahr 2021 in Betrieb. Daher wird zur Fortschreibung des FNP das gesamte Grundstück, auf dem sich der Trinkwasserhochbehälter befindet, aufgenommen und dient der Bestandssicherung.

Lfd-Nr. im Plan: WER 36		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 15,0 ha		
Erschließung: "Hoher Weg"		

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 folgt⁵³:

Stadt /Ortsteile	zentral An- schlussgrad	Kläranlagen	dezentral An- schlussgrad	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

53

WAZV (2024): Schmutzwasser. Entsorgungsgebiet. Quelle: [Entsorgungsgebiet – WAZV Werder-Havelland]



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.

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.⁵⁴ 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.

Zusätzlich wird auch die FGL 210.06 als Hauptversorgungsleitung in die Planzeichnung dargestellt. Diese verläuft durch die Gemarkung Kemnitz von West nach Ost und durchläuft den Ort Kemnitz durch Wälder bis zur Straße L90.

⁵⁴ 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

Die Stadt beabsichtigt, die bestehenden Anlagen der Gasversorgung zu sichern. Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

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. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitungen die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 18890 oder einsatzplanung@nbb-gesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

Im Bereich der Anlage/des Schutzstreifens dürfen keine tief wurzelnden Bäume, große Sträucher, Hecken etc. gepflanzt werden. Vorzugsweise ist im Schutzstreifen Rasen anzusäen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für die geplante Bepflanzungen insbesondere auf die Einhaltung von Mindestabständen entsprechend der Schutzanweisung zu achten sind.

Ungeachtet dessen, sind bei konkreten Planungen neue Leitungsauskünfte einzuholen.

Des Weiteren wird die Stadt Werder (Havel) eine kommunale Wärmeplanung aufstellen. 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 Heizwerks 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.

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.⁵⁵

⁵⁵ Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).



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.*⁵⁶

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.

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 380-kV-Freileitung Thyrow-Wustermark der 50Hertz Transmission GmbH (50Hertz).

Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, Am Umspannwerk 10, 15366 Neuenhagen (E-Mail: leitungsansukunft-rzmitte@50hertz.com) einzureichen.

Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet zahlreiche Trafostationen, welche der Versorgung der Haushalte und Gewerbebetriebe dienen.

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.

⁵⁶ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Kommunale Wärmeplanung. Für eine deutschlandweit zukunftsbeste und bezahlbare Wärmeversorgung. Quelle: [Zugriff: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/WPG/WPG-node.html>].



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.⁵⁷

Weitere Anlagen sind aktuell nicht vorhanden.

Planung

Die bestehende Windenergieanlage hat 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).

Jedoch, wie im Kapitel 3.1.3 beschrieben, ist der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 rechtswirksam.

Im sachlichen Teilregionalplan 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. 28 ha innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) ausgewiesen.

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

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

Die Vorranggebiete für die Windenergienutzung werden auf der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

⁵⁷ Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (2024): Energieagentur Brandenburg. WFB. Windkraftanlagen. Ausbaustand/Karten/Windkraftanlagen. Quelle [Zugriff: Energieportal Brandenburg: Windkraftanlagen (energieportal-brandenburg.de)]



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.⁵⁸ 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.⁵⁹ 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 entstehungsortsnahe Abfallentsorgung und zu abfallwirtschaftlich sinnvollen Kooperationen zwischen Entsorgungsträgern machen. Er kann auch geeignete Flächen für Abfallbeseitigungsanlagen ausweisen.⁶⁰

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 ergeben sich keine weiteren Maßnahmen, da dieser ein hohes bauliches und fachliches Niveau aufweist.⁶¹

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.

⁵⁸ 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).

⁵⁹ Vgl. § 6 BbgAbfBodG.

⁶⁰ Vgl. § 17 BbgAbfBodG.

⁶¹ Landkreis Potsdam-Mittelmark (2016): Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes 2015. Abfallbewirtschaftung – Schlussfolgerungen und Maßnahmen, S.63 & 64.



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 Tagebau wird gem. Abschlussbetriebsplan verfüllt, so dass abschließend wieder eine landwirtschaftliche Nutzfläche entsteht.

Im Tagebau Plötzin (p053) ist die Produktion eingestellt. Durch ein Bergbauunternehmen wird zur Entlassung aus der Bergaufsicht ein Abschlussbetriebsplan erarbeitet (Zieltermin 2026).

Vom Vorhaben können dann Erschütterungen, Lärm und Staubemissionen ausgehen, welche immissionsschutzrechtlich zulässig sind, aber möglicherweise mit kurzen anderen Beeinträchtigungen verbunden sein könnten.

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 Bändertonmergel an. Der lagerstättenbildende Komplex setzt sich aus grauem-graubraunem, schluffigem Bänderton 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) dienten 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 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hatte mit den Schreiben vom 04.04.2024 und 09.09.2024 auf die bergbaurechtlichen Belange verwiesen. 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 werden innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Plötzin-Ost“ lediglich Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb dieses Bereiches nicht vorgesehen. 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 Binsenberg (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 Finkenberg
- 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 Zollscheule)

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. Das Brandenburgische Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum verwies darauf, dass der Heldenhain in die Denkmalliste aufgenommen werden soll. Etwaige Planungen sind im Vorfeld mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Der Goldfischteich 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)⁶² verwiesen. Im Winter 2023 sind Maßnahmen zum einem Waldbau angelaufen.

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.⁶³

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,

⁶² Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr.06], S. 137), in der aktuellen Fassung. Vgl. § 2 & § 8 LWaldG.

⁶³ Landesregierung Brandenburg (2024): Badestellen. Badestellen im Land Brandenburg. Quelle: [Zugriff: Badestellen im Land Brandenburg - Badestellen].



- WC,
- Spielplatz.

Neben den EU-Badestellen sind im Stadtgebiet Werder (Havel) folgende weitere Badestellen mit lokalem Charakter vorzufinden:

- 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.⁶⁴

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.

⁶⁴ 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).



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 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 (Bogenschützenverein) an der Hans-Sachs-Straße erfolgt eine vorbereitende planungsrechtliche Sicherung mit der Aufnahme der Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil, in der perspektivisch der Vereinssport planungsrechtlich gesichert werden soll.

Für die Hallenschießanlage in der A.-Damaschke-Straße bedarf es keine gesonderte Kennzeichnung, da sich diese Einrichtung 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

Am Campingplatz auf der Riegelspitze im Ortsteil Petzow wird eine zugehörige Grünfläche als Zeltplatz genutzt. Der Zeltplatz befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Bereits im Flächennutzungsplan 2020 wurde die betroffene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgelegt. Während des damaligen Aufstellungsverfahrens wurde festgestellt, dass die Flächenaufnahme als Grünfläche mit den Schutzzweck des betroffenen LSG vereinbar ist (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 Grünanlagentyp. Dauerkleingärten i.S.d. 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 Arbeitnehmergärten, sowie Grabeland 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),
- Verein KGA „Havel Töplitz – Töplitz / Phöbener Fähre, OT Töplitz.

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 2020 wurde von Seiten des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) als Verordnungsgeber von Landschaftsschutzgebieten zu den Bestandsanlagen kein 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 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 landschaftsgeprägten Bereichen eine Bebauung in zweiter Reihe denkbar wäre. Durch die Beanspruchung von Flächen für Wohnnutzungen innerhalb der zweiten Reihe und teilweise darüber hinaus, 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 städtebaulichen Verdichtung und ungeordneter Zersiedlung bedeutender Grünräume, welche teilweise bereits im Stadtgebiet zu finden sind. Die Stadt Werder verfolgt weiterhin das Ziel, die landschaftsgeprägten Siedlungsbereiche zu erhalten. Aus diesem Grund wurden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung und anhand der Tagesflächentemperaturen die vorhandenen „Innengrünflächen“ der Siedlungsflächen, soweit wie möglich, als Grünflächen ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Fortschreibung ein Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und die Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.

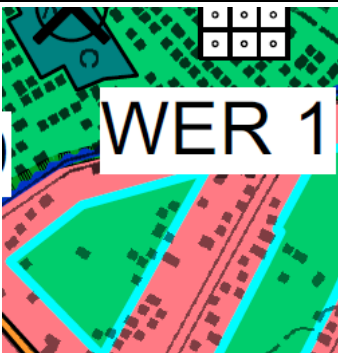
Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dabei wird hervorgehoben, dass die „grünen Inseln“ im Kernstadtgebiet sowie offene Hanglagen zwischen Eisenbahnstraße und Hohen Weg, die Freiflächen im Umfeld des Stadtparks sowie der Wachtelberg und die Uferbereiche wichtige Funktionen der Abkühlung haben und entsprechend zu sichern sind. Dieser Fachbeitrag wird als Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt und in der Planung durch entsprechende Flächenausweisungen berücksichtigt.

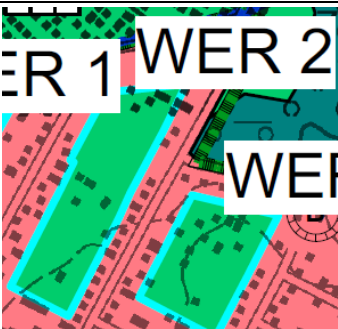
Planung



Die Stadt Werder (Havel) verfolgt weiterhin das Ziel, die landschaftlich geprägten Siedlungsbereiche zu erhalten. Aus diesem Grund soll unter Berücksichtigung des erstellten Klimafachbeitrages die „Innengrünflächen“ der Siedlungsflächen, soweit möglich, als Grünfläche ausgewiesen werden. Durch die nachfolgend gekennzeichneten Grünflächen WER 1 bis WER 8 sowie WER 10 bis WER 15 sollen auch die Auswirkungen (weiterer Anstieg der Tagesoberflächentemperaturen im Sommer) auf das Stadtklima gemindert werden.

Kernstadt Werder (Havel)

Lfd-Nr. im Plan: WER 1		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 2,0 ha		 WER 1
Erschließung: "Asterstraße, Nelkenstraße, Kemnitzer Chaussee"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche

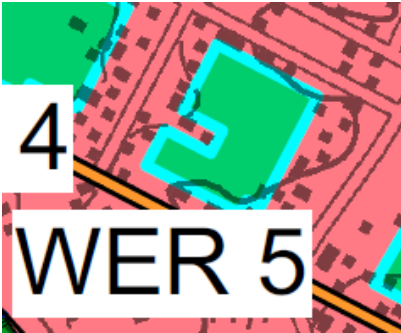
Lfd-Nr. im Plan: WER 2		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 2,9 ha		 WER 2
Erschließung: "Asterstraße, Nelkenstraße, Kemnitzer Chaussee, Rosenstraße"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche

Lfd-Nr. im Plan: WER 3		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 2,0 ha		 WER 3
Erschließung: "Zernowweg, Brünhildestraße, Siegfriedstraße, Rosenstraße"		



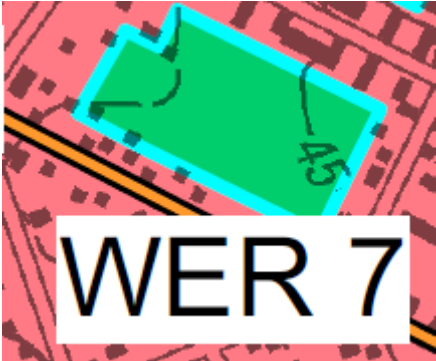
	von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche
--	--

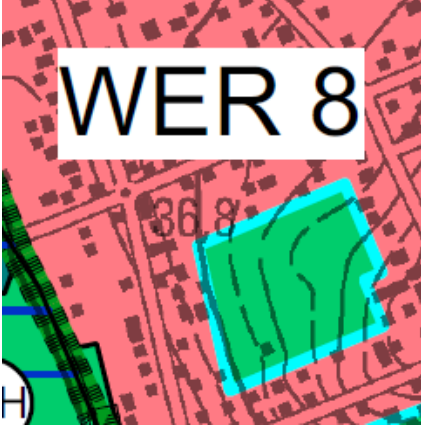
Lfd-Nr. im Plan: WER 4		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,3 ha		
Erschließung: "Kemnitzer Chaussee, Brünhildestraße, Siegfriedstraße, Rosenstraße"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche

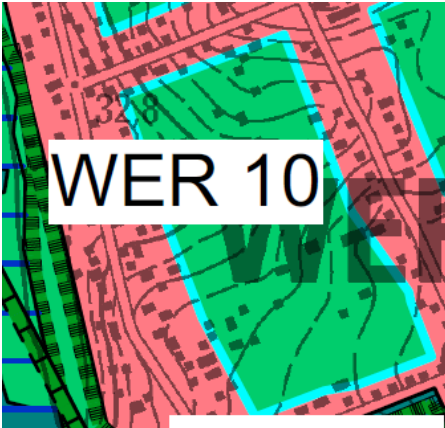
Lfd-Nr. im Plan: WER 5		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,2 ha		
Erschließung: "Kemnitzer Chaussee, Brünhildestraße, Siegfriedstraße, Hans-Sachs-Straße"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche

Lfd-Nr. im Plan: WER 6		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 6,2 ha		
Erschließung: "Isoldestraße, Birkengrundweg, Hans- Sachs-Straße, Kesselgrundstraße"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche

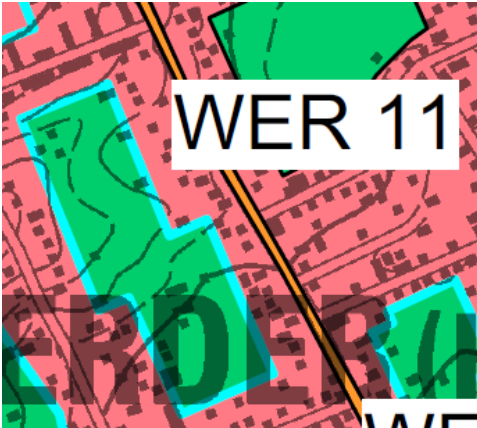


Lfd-Nr. im Plan: WER 7		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 2,1 ha Erschließung: "Isoldestraße, Hans-Sachs-Straße, Brünhildestraße, Kemnitzer Chaussee"	 von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche	

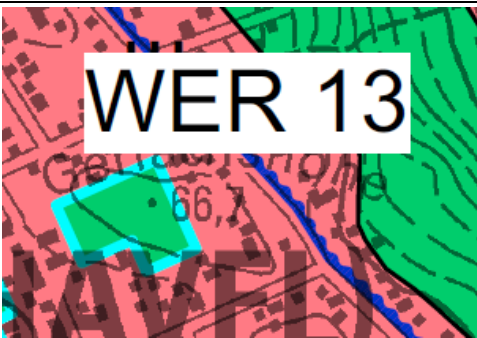
Lfd-Nr. im Plan: WER 8		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,9 ha Erschließung: "Gertraudenstraße, Am Plessower See, Schwalbenbergweg, Am Finkenbergl"	 von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche	

Lfd-Nr. im Plan: WER 10		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 8,6 ha Erschließung: "Am Plessower Weg, Schwalbenbergweg, Am Finkenbergl"	 von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche	

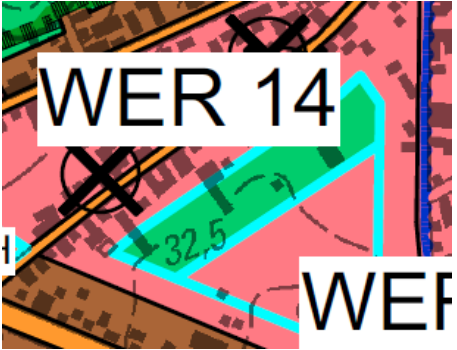


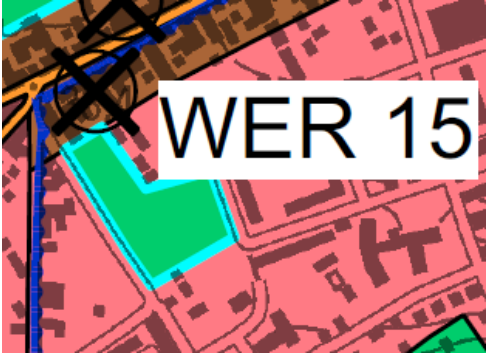
Lfd-Nr. im Plan: WER 11		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 4,1 ha Erschließung: "Am Finkenbergr, Kemnitzer Chaussee, Schwalbenbergweg, Margaretenstraße"	 von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche	

Lfd-Nr. im Plan: WER 12		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,6 ha Erschließung: "Marienstraße, Kemnitzer Chaussee, Erdebergweg"	 von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche	

Lfd-Nr. im Plan: WER 13		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,8 ha Erschließung: "Marienstraße, Hoher Weg, Erdebergweg"	 von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche	

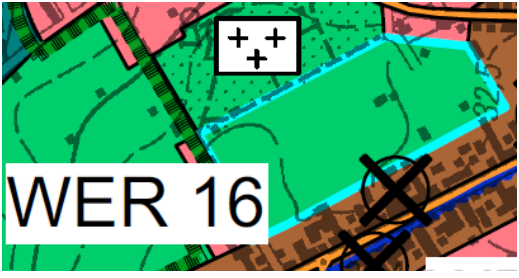


Lfd-Nr. im Plan: WER 14		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,9 ha		
Erschließung: "Kugelweg"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche

Lfd-Nr. im Plan: WER 15		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,5 ha		
Erschließung: "Moosfennstraße, Am Wachtelberg, Hamburger Ring"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche

Insgesamt werden dadurch etwa 39,4 ha bereits bestehende Grünflächen innerhalb der Kernstadt Werder (Havel) explizit als Grünflächen ausgewiesen, um die landschaftliche Prägung des Stadtbildes zu bewahren.

Neben den zuvor genannten 14 Grünflächen werden fünf weitere Grünflächen in der Kernstadt Werder (Havel) ausgewiesen:

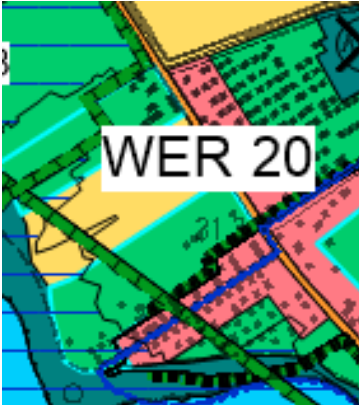
Lfd-Nr. im Plan: WER 16		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 4,6 ha		
Erschließung: "Brandenburger Straße, Kemnitzer Straße"		
		von Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in Grünfläche



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 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Allerdings konnte in den letzten Jahren keine städtebauliche Entwicklung auf der Fläche umgesetzt werden. Neben den bestehenden Eigentumsverhältnissen stellt auch die fehlende Erschließung ein Hindernis dar, sodass keine Wohnbauentwicklung dort nicht umsetzbar ist. 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:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,65 ha		
Erschließung: "Hoher Weg, Hagenstraße"		
		von Fläche für Wald in Grünfläche

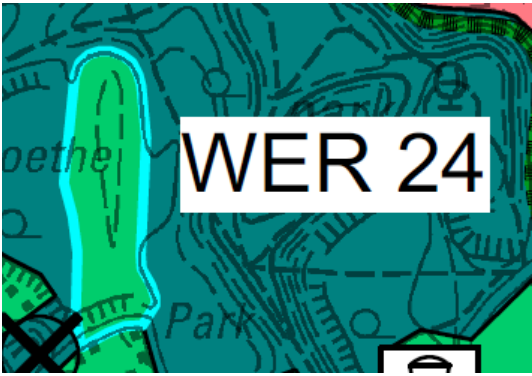
Die Fläche WER 17 befindet sich an der Ecke des Hohen Weges / Hagenstraße. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine Altlastablagerung, die saniert und beseitigt werden soll. Dazu ist es notwendig die vorhandenen Gehölzstrukturen (hier: Wald) zu entfernen. Im Rahmen der Altlastsanierung soll die Fläche dann als Grünfläche entwickelt werden. In der nachgelagerten Planungsebene ist die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gem. § 8 LWaldG Brandenburg bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.

Lfd-Nr. im Plan: WER 20		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 5,9 ha		
Erschließung: "Kemnitzer Chaussee"		
		von Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen

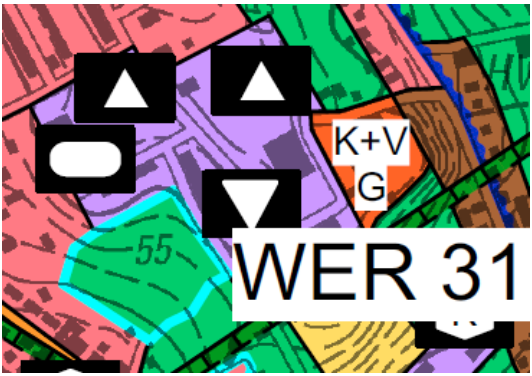
Die Fläche WER 20 erstreckt sich im nördlichen Gemarkungsgebiet, südlich und nördlich der Ackerfläche, der Kernstadt Werder (Havel) und befindet sich an der Kemnitzer Chaussee. Nach Auswertungen des Landwirtschaftskatasters, der vorhandenen Bestandsituation, den Luftbildern und dem Ursprungsplan lag eine Unstimmigkeit der Nutzungen vor. Im Kataster ist die Fläche nicht der Landwirtschaft zugeordnet, wie sie im Ursprungsplan (FNP 2020) festgelegt ist. Nach der Bestandsituation und den Luftbildern handelt es sich jedoch um eine



Nutzung, die dem Charakter einer Grünfläche widerspiegelt. Aus diesem Grund erfolgt eine Änderung von einer Fläche für die Landwirtschaft in einer Grünfläche. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. Im Vorentwurf der Fortschreibung wurde der nördliche Bereich als Fläche für Landwirtschaft als Änderungsbereich markiert. Hier lag ein redaktioneller Fehler der Bestandsituation vor, da dieser Bereich bereits als Landwirtschaftsfläche vorzufinden ist. Mit dem Entwurf wird dieser Fehler nun redaktionell behoben.

Lfd-Nr. im Plan: WER 24		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 2,1 ha		
Erschließung: "Am Stadtpark"		
		von Fläche für Wald in Grünfläche

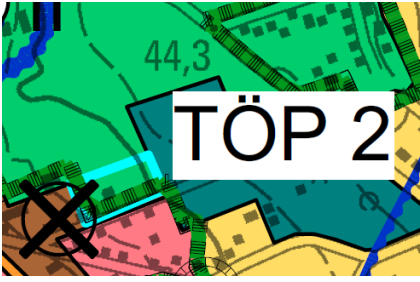
Die Fläche WER 24 dient der Klarstellung der vorhandenen Grünfläche, welche als Hundeauslaufgebiet genutzt wird. Im bestehenden FNP 2020 wurde die Fläche als Grünfläche gekennzeichnet. In bereitgestellten Unterlagen der Forstbehörde wird die Fläche jedoch als Wald dargestellt. Darauf aufbauend wurde 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		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,6 ha		
Erschließung: "Schubertstraße"		
		von 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.

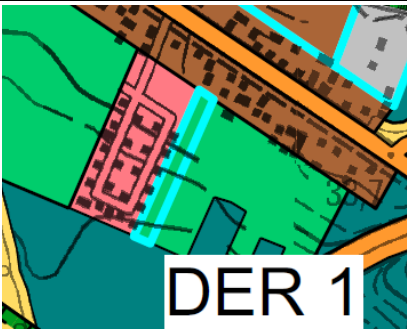


Töplitz

Lfd-Nr. im Plan: TÖP 2		
Ortsteil:	Töplitz	Darstellung
Flächengröße: 0,4 ha		
Erschließung: "Zur Sandscholle"		
		von gemischte Baufläche in Grünfläche

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 widerspricht der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes. Aus diesem Grund erfolgt eine Reduzierung der bestehenden gemischten Baufläche auf den baulichen Bestand und die Ausweisung einer Grünfläche.

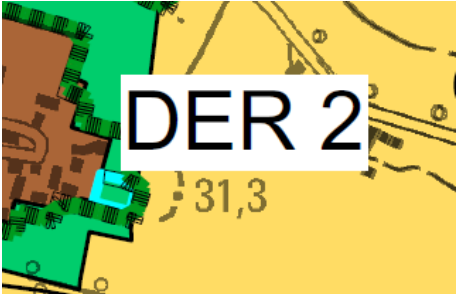
Derwitz

Lfd-Nr. im Plan: DER 1		
Ortsteil:	Derwitz	Darstellung
Flächengröße: 0,45 ha		
Erschließung: "Am Nordhang"		
		von Wohnbaufläche in Grünfläche

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"		
		von gemischte Baufläche in Grünfläche

Die Fläche DER 2 befindet sich an der Derwitzer Dorfstraße im östlichen Bereich des Ortskernes Derwitz. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 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

Flächen für die Landwirtschaft werden gemäß § 201 BauGB in der Regel als Flächen begrifflich definiert. 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 Nutzung 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 keiner weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Eine Beseitigung der Gebäude ist in der Regel nicht beabsichtigt. Eine weitere bauliche Entwicklung 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.⁶⁵ 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.

⁶⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021) Statistischer Bericht AV3-j/20 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2020.



Planung

Der Flächennutzungsplan nimmt durch die dargestellten Erweiterungsflächen landwirtschaftliche bzw. sonstige Offenlandflächen in Anspruch. Insbesondere die Flächen GLI 6, GLI 7, GLI 9, GLI 11 sowie die ausgewiesenen Sonderbauflächen für PV-Anlagen nehmen, zumindest teilweise, bewirtschaftete Flächen in Anspruch.

Neben den oben genannten Flächen werden noch weitere folgende Erweiterungsflächen von Flächen für Landwirtschaft in eine andere Nutzung geändert. Dabei werden jedoch keine bewirtschafteten Flächen überplant:

- PLÖ 3,
- PHÖ 6,
- GLI 1,
- GLI 3,
- GLI 4 und
- TÖP 3

Ob die Flächen entsprechend der FNP-Darstellungen entwickelt werden, hängt letztlich vom Eigentümer der Flächen ab und erfordert in der Regel ein verbindliches Bebauungsplanverfahren, in dem rechtsverbindliches Planungsrecht geschaffen wird. Ein Landwirtschaftsbetrieb verliert damit nicht zwangsläufig seine Flächen, wenn diese eine andere Nutzungsart zugeordnet werden.

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 14	
Ortsteil: Glindow	Darstellung
Flächengröße: 0,45 ha Erschließung: "Elisabethstraße"	 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.



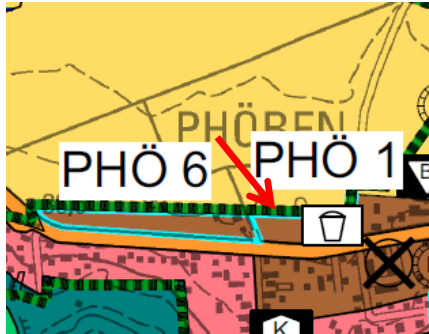
Töplitz

Lfd-Nr. im Plan: TÖP 1		
Ortsteil:	Töplitz	Darstellung
Flächengröße: 0,15 ha		
Erschließung: "Leester Straße / L902"		
		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 widerspricht der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes. Aus diesem Grund erfolgt eine Reduzierung der bestehenden Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft.

Hinweis: Die westlich angrenzende Wohnbaufläche bleibt im Flächennutzungsplan als potenzielles Bauland bestehen, da auf dieser Fläche eine Baugenehmigung vorliegt (rechtliches Urteil).

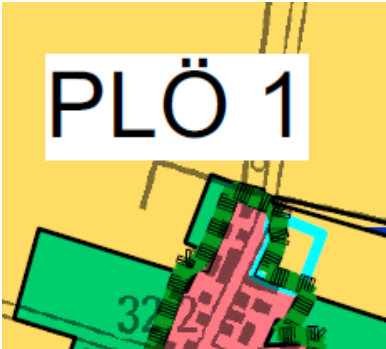
Phöben

Lfd-Nr. im Plan: PHÖ 1		
Ortsteil:	Phöben	Darstellung
Flächengröße: 0,2 ha		
Erschließung: "Hauptstraße"		
		von gemischte Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft

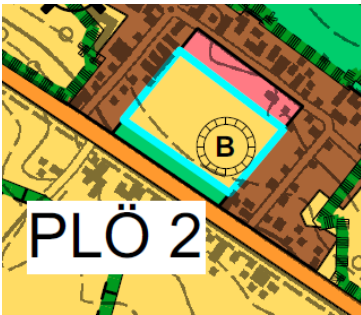
Die Fläche PHÖ 1 wurde im FNP 2020 als gemischte Baufläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Die Anpassung stellt lediglich eine Korrektur dar, 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		
Ortsteil:	Plötzin (Plessow)	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha		 von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft
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 widerspricht der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes. 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		 von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft
Erschließung: "Neue Dorfstraße"		

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, sodass 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.



Petzow

Lfd-Nr. im Plan: PET 2		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 1,35 ha		
Erschließung: „Am Riegelberg“		
		von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft

Die Fläche PET 2 erstreckt sich westlich „Am Riegelberg“ im Ortsteil Petzow. 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)⁶⁶ 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

⁶⁶ 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).



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 Göttinger 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, Kemnitz, 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.

Planung

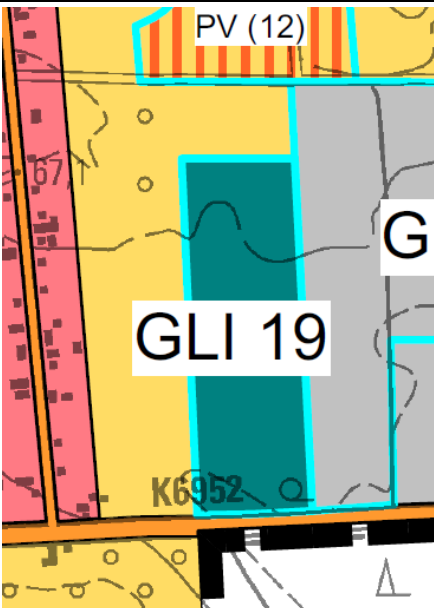
Die Aufforstungsflächen des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 sollen in die Fortschreibung des FNP übernommen werden. Die weiter vorgesehenen Aufforstungsflächen haben eine Flächengröße von insgesamt 188,6 ha, welche in etwa 1,6 % der Gesamtfläche des Stadtgebiets entsprechen. Darunter fallen auch die Ausgleichmaßnahmen des B-Planes 1 93 „Magna Park Berlin-Brandenburg“. 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

Unter Berücksichtigung der Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde sowie nach weiteren Auswertungen von Luftbildern werden als Bestand, hier auch die o.g. Aufforstungsflächen, insgesamt 2.560,8 ha Flächen für Wald in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 – FNP 2040 – übernommen. Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, werden unter Berücksichtigung wie folgt angepasst:



Glindow:

Lfd-Nr. im Plan: GLI 19		
Ortsteil:	Glindow	Darstellung
Flächengröße: 6,9 ha		
Erschließung: "Poststraße"		

Die geplante Waldfläche befindet sich in der Gemarkung Glindow und grenzt westlich der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 an.

Südlich im benachbarten Gemeindegebiet (Amt Schwielowsee, OT Ferch) befindet sich ein vorhandenes Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet grenzt in Richtung Bliesendorf an vorhandene Waldflächen an, welche nach der Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde als lokaler Immissionsschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Immissionsschutzwald ragt bis in die Gemarkung Glindow hinein und erstreckt sich im Süden (90x90m) der oben ausgewiesenen Fläche GLI 19. Diese Waldfläche soll erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche „GLI 7“ in Richtung Norden aufgeforstet werden.

Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwald für die Siedlung der Elisabethhöhe. Einerseits kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) weiter erhöht werden und andererseits kann neben dem oben genannten lokalen Immissionsschutzwald auch ein entsprechender Sichtschutz zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe erreicht werden. Der Flächenumfang würde ca. 6,9 ha betragen.

Hinweis:

Im nachgelagerten Planverfahren (z.B. mit dem Bebauungsplanverfahren zur gewerblichen Baufläche „GLI 7“) ist ein Antrag auf Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG bei der zuständigen Forstbehörde zu stellen. In diesem eigenständigen Genehmigungsverfahren wird die zuständige Naturschutzbehörde durch die zuständige Forstbehörde zur Einvernehmensherstellung beteiligt.



Kernstadt Werder (Havel)

Lfd-Nr. im Plan: WER 18		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 3,1 ha		 WER 18 von Grünfläche und Wohnbaufläche in Fläche für Wald
Erschließung: "Hagenstraße / Schönemannstraße / Kesselgrundstraße"		

Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt Grünstrukturen sichern. In diesem Fall soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen der Wald erhalten werden.

Nach der Forstbehörde besteht hier ein lokaler Immissionsschutzwald vor.

Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche

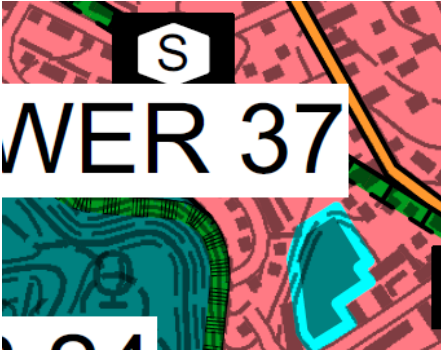
Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.

Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird mit der Sicherung der Waldfläche und der südlich angrenzenden Grünfläche Rechnung getragen.

Lfd-Nr. im Plan: WER 19		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,35 ha		 WER 19 von Wohnbaufläche in Fläche für Wald
Erschließung: "Erdebergweg"		

Auf der Fläche WER 19 ist vorrangig die Erschließung schwierig für eine Bebauung im Umfang der bisher ausgewiesenen Fläche. Die Baufläche wird entsprechend reduziert und als Fläche für Wald festgesetzt.



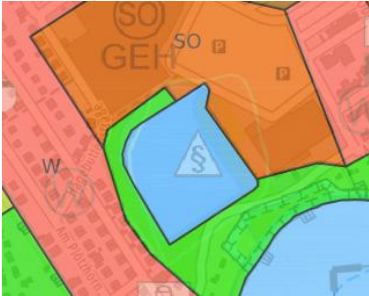
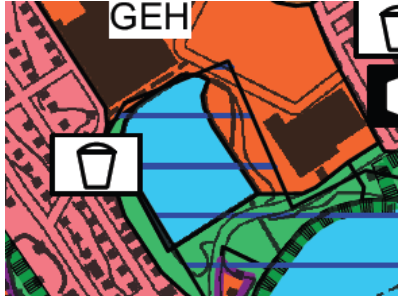
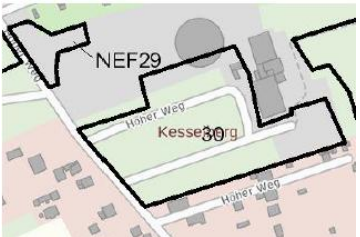
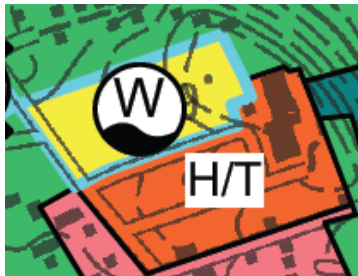
Lfd-Nr. im Plan: WER 37		
Stadt:	Werder (Havel)	Darstellung
Flächengröße: 0,5 ha		
Erschließung: Zwischen „Am Waldrand“ und „Eichenweg“		

Die Waldfläche befindet sich westlich des Stadtwaldes zwischen den Straßen „Am Waldrand“ und „Eichenweg“. Die Forstbehörde teilte im Schreiben vom 15.08.2024 unter anderem mit, dass diese Fläche im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg Wald ist. Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche ist nicht beabsichtigt. Aus diesem Grund wird der Bestand in die Fortschreibung des FNP 2020 aufgenommen und als Wald dargestellt. Die Änderung entspricht auch dem Klimakonzept. Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird mit der Sicherung der Waldfläche und der südlich angrenzenden Grünfläche Rechnung getragen.

Mit den o.g. vier weiteren Ausweisungen als Fläche für Wald (10,85 ha) werden in Summe 2.571,65 ha in der Fortschreibung des FNP für den Walderhalt bzw. für Aufforstungen gesichert. Das entspricht ca. 22 % des Stadtgebiets Werder (Havel).

Des Weiteren sind durch die Hinweise der unteren Forstbehörde folgende Waldflächen in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, welche bereits durch vorhandene Siedlungsausweisung des FNP 2020 der Stadt Werder (Havel) dargestellt sind:

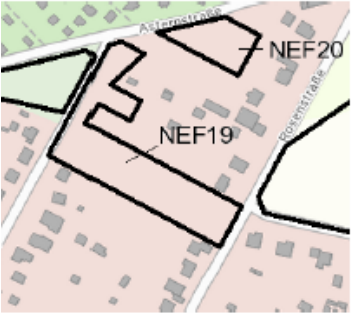
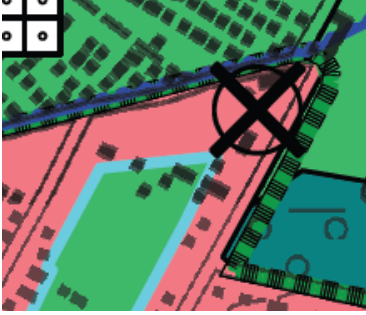


Beschreibung / Lage / Waldfläche (Forstbehörde)	Darstellung FNP 2020	Darstellung Fortschreibung FNP
14542 Werder (Havel), Verlängerung des „Am Strengfeld“, nordwestlich gegenüber der Riegelspitze Fläche: ca. 1,41 ha 	Sonderbaufläche und Grünfläche 	Sonderbaufläche und Grünfläche Vorhandener B-Plan 003/91 „Strengfeld, 1. Änderung“ 
14542 Werder (Havel), südlich des Elsenbruchweges / östlich der Brandenburger Straße Fläche: ca. 0,38 ha (unter Darstellungsschärfe des FNP) 	Wohnbaufläche landschaftlicher Prägung (WER1) 	Wohnbaufläche (Aufgrund der Flächengröße unter 0,5 ha erfolgte keine Erfassung als Fläche für Wald) 
14542 Werder (Havel), südlich und westlich des Kesselbergs, Hoher Weg Fläche: ca. 0,2 ha (NEF 29) (unter Darstellungsschärfe des FNP) Fläche: ca. 1,95 ha (30) 	Sonderbaufläche und Grünfläche 	Sonderbaufläche und Grünfläche Hierbei handelt es sich um die denkmalgeschützte Friedrichshöhe, ein ehemals bedeutendes Ausflugsziel. Diese Höhengaststätte soll als prägendes Gebäudeensemble von gesamtstädtischer Bedeutung mit Außenbereichen entwickelt werden. Dies entspricht auch den Zielstellungen des INSEK der Stadt. In der nachfolgenden Planungsebene bedarf es weiterer Abstimmungen mit der Forstbehörde zu dann konkreten Vorhabenabsichten. 



Beschreibung / Lage / Waldfläche (Forstbehörde)	Darstellung FNP 2020	Darstellung Fortschreibung FNP
14542 Werder (Havel), südlich des Birkengrundweges Fläche: ca. 1,26 ha (26)	Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung	Wohnbaufläche und Grünfläche
		
14542 Werder (Havel), westlich Isoldestraße Fläche: ca. 0,44 ha (24) (unter Darstellungsschärfe des FNP)	Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung	Grünfläche (Aufgrund der Flächengröße unter 0,5 ha erfolgte keine Erfassung als Fläche für Wald)
		
14542 Werder (Havel), zwischen Nelkenstraße und Rosenstraße sowie zwischen Asterstraße und Rosenstraße Fläche: ca. 0,8 ha (NEF19) Fläche: ca. 0,2 ha (NEF20)	Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung	Wohnbaufläche und Grünfläche Aufgrund der Zielstellung (Klimaschutz), dass Grünstrukturen (grüne Inseln im Stadtgebiet) aber auch potenzielle Baulücken (Innen- vor Außenentwicklung), hier entlang der Aster-, Nelken- und Rosenstraße, erhalten werden sollen, erfolgt keine Anpassung. Darüber hinaus ist eine zusammenhängende Waldstruktur in diesem Einzelfall nicht erkennbar, da bereits in der näheren Umgebung Wohnnutzungen prägend sind. Die Darstellung bleibt unverändert. Nichts desto trotz sind die forstrechtlichen Belange in der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.



Beschreibung / Lage / Waldfläche (Forstbehörde)	Darstellung FNP 2020	Darstellung FNP Fortschreibung
		
14542 Werder (Havel), Dahlenstraße Fläche: ca. 0,36 ha (NEF8) Fläche: ca. 0,17 ha (NEF9) (unter Darstellungsschärfe des FNP) 	Grünfläche 	Fläche für die Landwirtschaft (Aufgrund der Flächengröße unter 0,5 ha erfolgte keine Erfassung als Fläche für Wald) 
14542 Werder (Havel), Kemnitzer Chaussee Ecke Dahlenstraße Fläche: ca. 0,45 ha (NEF4) (unter Darstellungsschärfe des FNP) 	Fläche für die Landwirtschaft 	Grünfläche, Fläche für Maßnahmen & Hochwasserschutz (Aufgrund der Flächengröße unter 0,5 ha erfolgte keine Erfassung als Fläche für Wald) 



Beschreibung / Lage / Waldfläche (Forstbehörde)	Darstellung FNP 2020	Darstellung FNP	Fortschreibung
14542 Werder (Havel) OT Plötzin, westlich des kleinen Sees in den Plötziner Wiesen Fläche: ca. 0,69 ha (rot umrahmt)	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche, Fläche für Maßnahmen & Hochwasserschutz (Beachtung des B-Plans 1 93 Magna Park Berlin Brandenburg, rechtskräftig)	
			

Tab 22.: Gegenüberstellung Waldkartierung/FNP 2020/Fortschreibung FNP

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass eine gesonderte Kennzeichnung in der Fortschreibung des FNP nicht erfolgt, da grundsätzlich wie oben beschrieben, die Behörden an den Aussagen des bestehenden FNP im Rahmen der Behördenverbindlichkeit gebunden sind. Mit dem damaligen Aufstellungsverfahren wurde in Abstimmungen mit den Behörden das Einvernehmen eingeholt, dass diese Flächen als Siedlungsflächen oder anderen Fläche (z.B. Grünflächen) genutzt werden können.

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 unterschiedlicher Planungsziele wurde durch das Prinzip der Parallelaufstellung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan gewährleistet. Die mit den anderen Belangen abgewogenen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsplans wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Im Rahmen ihrer Anhörungs- und Beteiligungsrechte an den Planungen der verschiedenen Behörden kann die Stadt die Inhalte ihres Landschaftsplanes einfordern. Darüber hinaus 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 zwischen Instrumenten zu entscheiden, über die die Stadt selbst verfügt, und solchen, die der Planungskompetenz anderer Behörden unterstehen. Für die Verwirklichung der Inhalte des Landschaftsplanes ist der Flächennutzungsplan von zentraler Bedeutung. Die in ihn aufgenommenen landschaftsplanerischen Aussagen verpflichten andere Behörden und öffentliche Stellen, die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in ihrem Zuständigkeitsbereich nach Möglichkeit 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.

Es ist selbstverständlich auch möglich, Maßnahmen des Landschaftsplanes ohne ihre Darstellung im Flächennutzungsplan umzusetzen. Durch die Aufnahme im



Flächennutzungsplan sind die Planungsabsichten jedoch im Vorfeld abgestimmt, was ihre Umsetzung sowohl durch die Stadt als auch durch andere Stellen wesentlich erleichtert.

4.13.1 Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Werder (Havel)

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. Der Landschaftsplan samt Darstellungen, Aussagen und Begründung sind dem Flächennutzungsplan parallel bereitgestellt. Anhand der Anforderungen gem. § 9 Abs. 3 BNatSchG wurden die Schutzgüter betrachtet. Darüber hinaus wurden gem. § 5 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG- die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen herausgearbeitet und im Landschaftsplan festgelegt. Der Flächennutzungsplan hat unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden, welche Flächen vom Landschaftsplan übernommen werden sollten. Eine Verpflichtung besteht jedoch nicht. Ungeachtet dessen, ist aber grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher werden im Flächennutzungsplan folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen.

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 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan entstehen, auszugleichen. 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 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

In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Fläche“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1- bis M7-Flächen werden den Belangen des Natur- und Klimaschutzes entsprochen. Konkrete Maßnahmenbeschreibungen können grundsätzlich aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden. Der FNP übernimmt nur die o.g. Flächen als



jeweilige „Hauptmaßnahme“, hier M1 bis M7. Ohne Berücksichtigung der M6 und M7-Flächen ergibt sich eine überschlägige Gesamtfläche von ca. **1.837,6 ha** an Maßnahmen, die die Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz, des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und für die Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel) ermöglichen sollen. Konkrete Umsetzungen oder mögliche daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird nochmal auf die Ziele der Planung verwiesen. Bei der Aufstellung der Fortschreibung des FNP und dem LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Im Hinblick auf den Moorschutz hat die Bundesregierung die Nationale Moorschutzstrategie auf den Weg gebracht, zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.

Nachfolgend werden auf die Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 bis M7) in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 eingegangen:

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.

In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.

Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.

Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).

Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.

Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.



Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.

Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.

Zur besseren Verdeutlichung können die übernommenen Maßnahmen M1, die in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

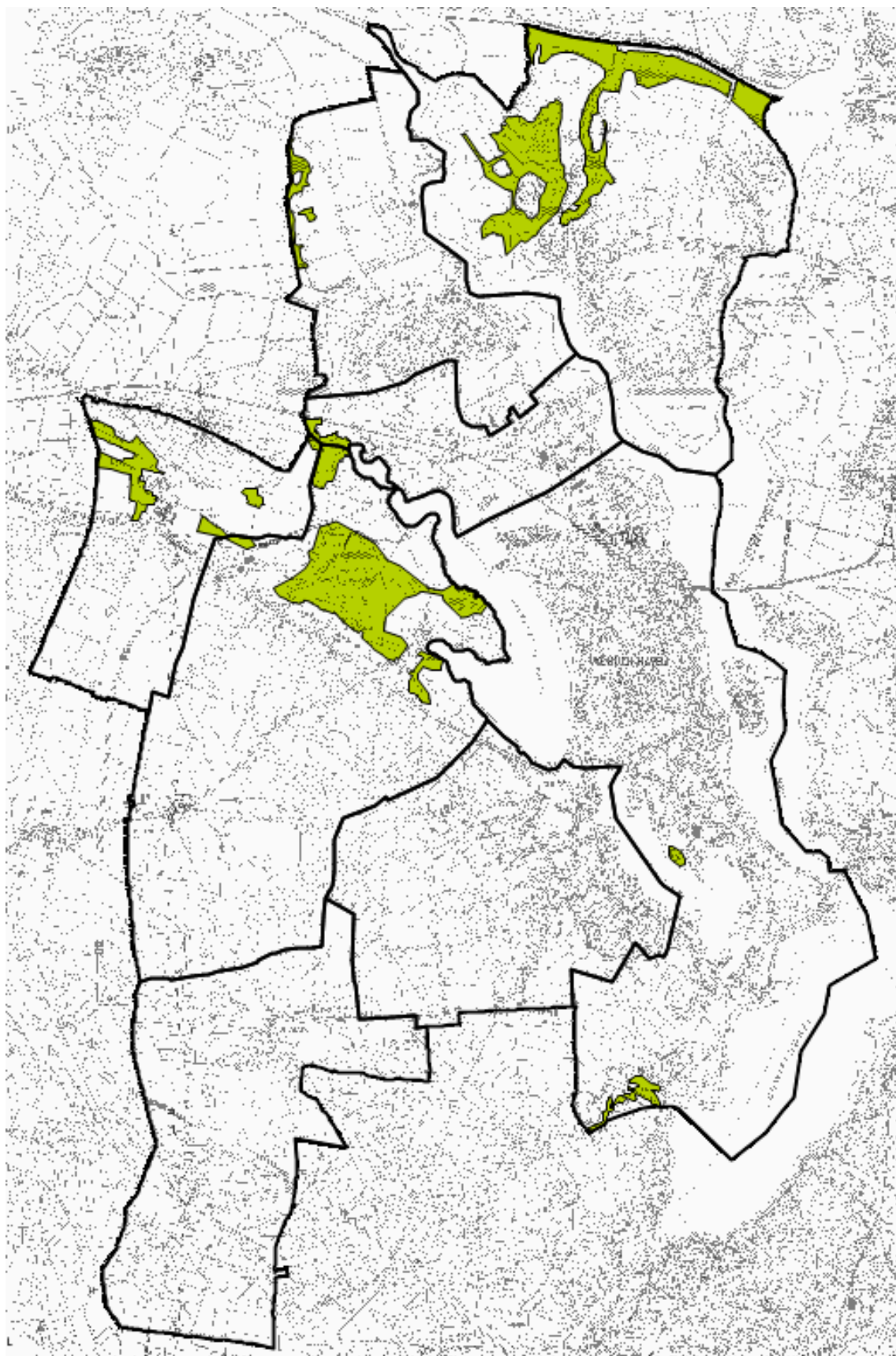


Abb. 13: M1 Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz
(Erhalt von Moor- und Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden)



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 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 1.300 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 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.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und für die Biodiversität aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden vollumfänglich in die Fortschreibung des FNP übernommen (ca. 636,9 ha).

Auch hier kann zur besseren Verdeutlichung die M2 Maßnahmen aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:

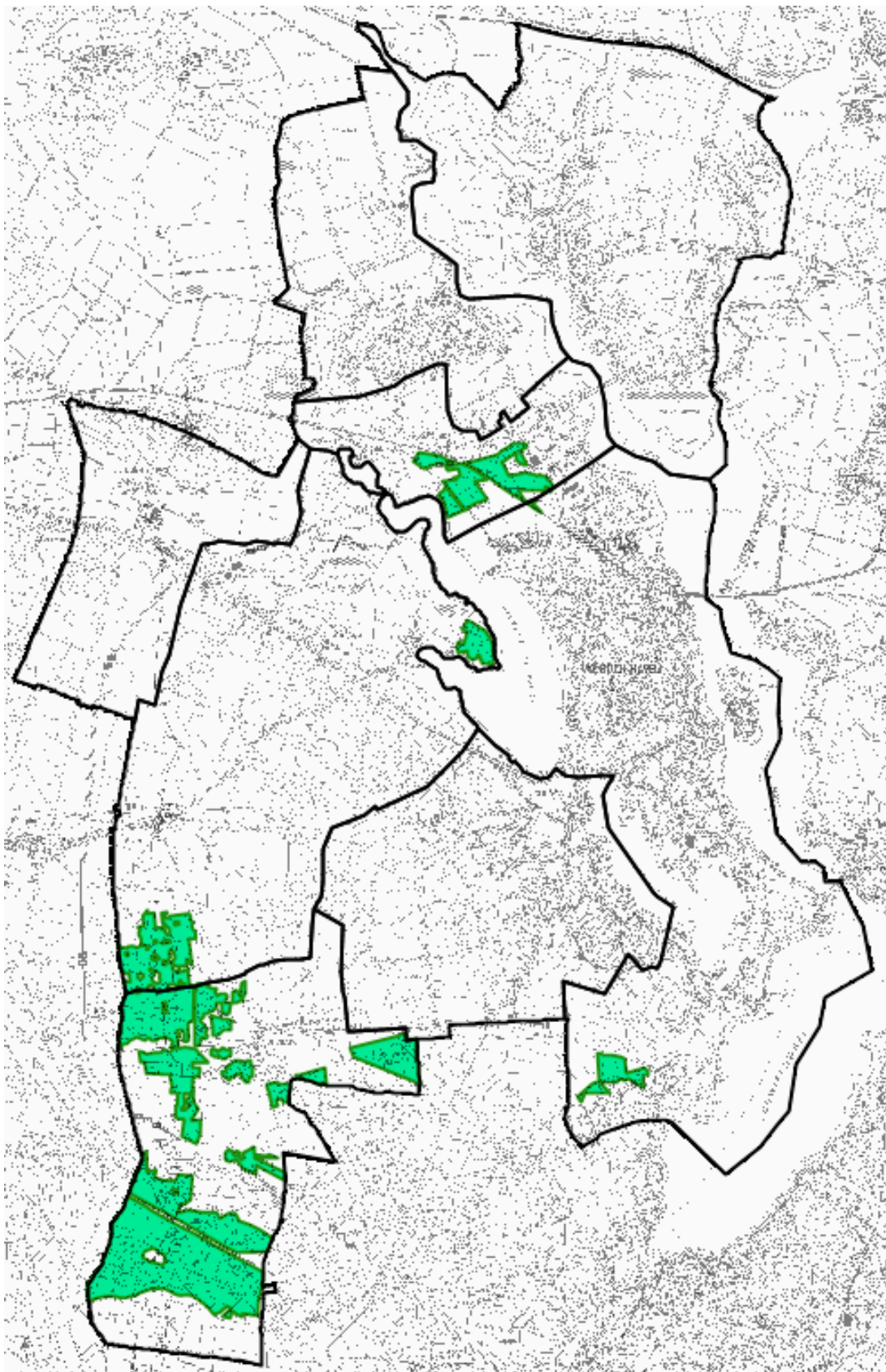


Abb. 14: M2 Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts, zur Klimaanpassung und für die Biodiversität (Waldumbau zu Mischwald aus standorteigenen Baumarten)



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 in Verbindung mit der angrenzenden Grünlandbrache und der Streuobstwiese zu erweitern. Der dominante Landreitgrasbestand auf den Offenflächen rund um die aufgelassenen Streuobstwiesen nördlich von Elisabethhöhe ist zurückzudrängen, um den Biotopzustand zu verbessern. Die beiden Maßnahmenflächen südlich von Derwitz und Neu Plötzin sind mit ihren Gehölzen als wichtiger Rückzugsort in der offenen Agrarlandschaft zu erhalten. Die tiefgestellten Freiflächen innerhalb der Gehölze sind von Landreitgras freizuhalten. Durch die 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 BbgNatSchAG). Bei der Bewirtschaftung von Grünland frischer Standorte sind die je nach Biotoptyp bzw. Standortvoraussetzungen die 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 Biototyps (LUA, 2007). Auf der Glindower Platte sind drei ausgeprägte Trockengrasbestände ausgewiesen. Diese befinden sich auf der Grünlandbrache östlich von Elisabethhöhe, südlich von Elisabethhöhe und in der ehemaligen Kiesgrube nördlich von Bliesendorf.



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 und zwischen Löcknitz und Petzow sind als vielfältig und strukturreich Lebensräume zu entwickeln. Gleiches gilt für die ausgewiesenen Deponien. Je nach Standortbedingungen werden hier durch den Abtransport von Altlasten, die 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 Totholzanteilen einen wichtigen Lebensraum für Insekten- und Vogelarten bieten.

Für die hier vorkommenden und auch kulturell wichtigen Streuobstbestände hat der Erhalt die Priorität. 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. Andere Flächen sind durch die Entwicklung eines Mischwalds bzw. Gehölz mit Eichen und Birken aufzuwerten. Die Streuobstwiese auf der nördlichen Fläche westlich von Petzow ist in Abhängigkeit von etwaiger Bewirtschaftung zu pflegen.

Erhalt und Pflege von Kleinstrukturen, Feldgehölzen, Laubgebüsch zur Vernetzung und Gliederung der offenen Landschaft

Feldgehölze und Laubgebüsch 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 und Feldgehölze aufzuwerten. 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 befinden 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.

Bei der Bewirtschaftung von Brachflächen sind die je nach Biotoptyp bzw. Standortvoraussetzungen unterschiedlichen Mahdzeitpunkte und –rhythmen bzw. eine biotopverträgliche Beweidung zu berücksichtigen (vgl. oben).

Maßnahmen gegen die Ausbreitung von invasiven Pflanzenarten

Invasive Pflanzenarten etablieren sich zunehmend auf den ausgewiesenen Maßnahmenflächen und müssen zurückgedrängt werden. Im Planungsraum fallen wiederholt Goldrute, Robinie und die spätblühende Traubenkirsche neophytisch auf. Durch wiederholte Mahd, Entfernen der Aufwüchse und das Ringeln der neophytischen Bäume ist hier entgegenzuwirken.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung bzw. Erhalt von Offenlandbiotopen) aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden vollumfänglich in die Fortschreibung des FNP übernommen (ca. 109 ha).

Die o.g. detaillierten Maßnahmen von M3 können grundsätzlich aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden.

Auch hier kann zur besseren Verdeutlichung die M3 Maßnahmen aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:

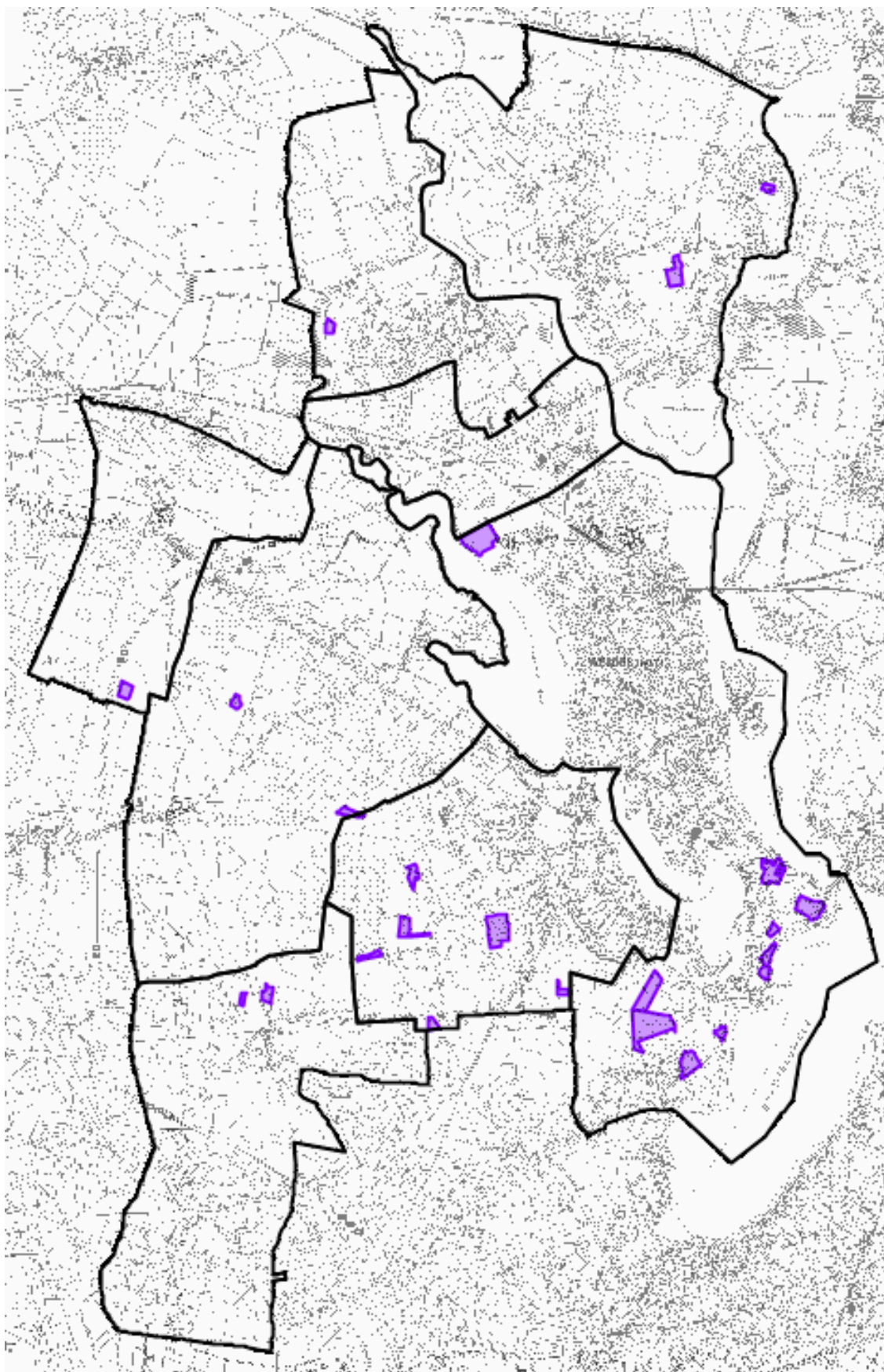


Abb. 15: M3 Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung bzw. Erhalt von Offenlandbiotopen)



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 in der Kulturlandschaft zu entwickeln. Das vorrangige Ziel dieses Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Ein funktionierender Biotopverbund ermöglicht migrierenden Arten die Erschließung des Planungsraums.

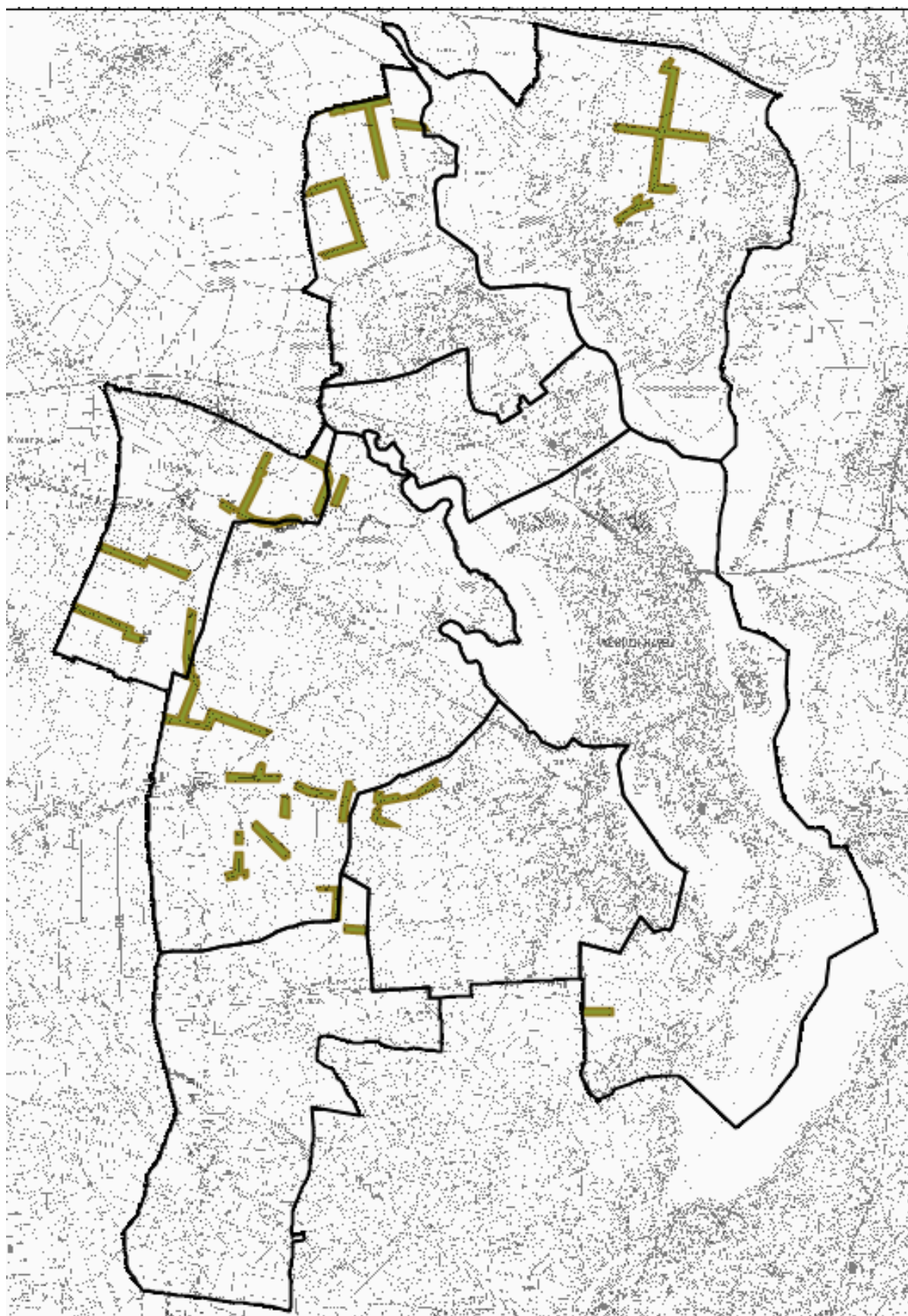
Die ausgewiesenen Flächen sind als Verbindungsflächen (Trittsteinbiotope) zwischen bereits bestehenden Strukturen, wie bspw. Feldgehölzen und straßenbegleitender Bepflanzung, zu entwickeln. Als Stützpunkte für den Verbund dienen auch die ausgewiesenen Maßnahmenflächen für die Biodiversität (M3 und M6). 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 zur Erholung der Durchlässigkeit umfassen die Pflanzung heimischer 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.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung von Biotopverbundstrukturen) aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden vollumfänglich in die Fortschreibung des FNP übernommen (ca. 238,9 ha). Die o.g. detaillierten Maßnahmen von M4 können grundsätzlich aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden.

Auch hier kann zur besseren Verdeutlichung die M4 Maßnahmen aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:



M4 Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung von Biotopverbundstrukturen)



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.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser (Entwicklung von Gehölzstrukturen, Errichtung von Rückhaltestrukturen) aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden vollumfänglich in die Fortschreibung des FNP übernommen (ca. 236,5 ha). Die o.g. detaillierten Maßnahmen von M5 können grundsätzlich aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden.

Auch hier kann zur besseren Verdeutlichung die M5 Maßnahmen aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:

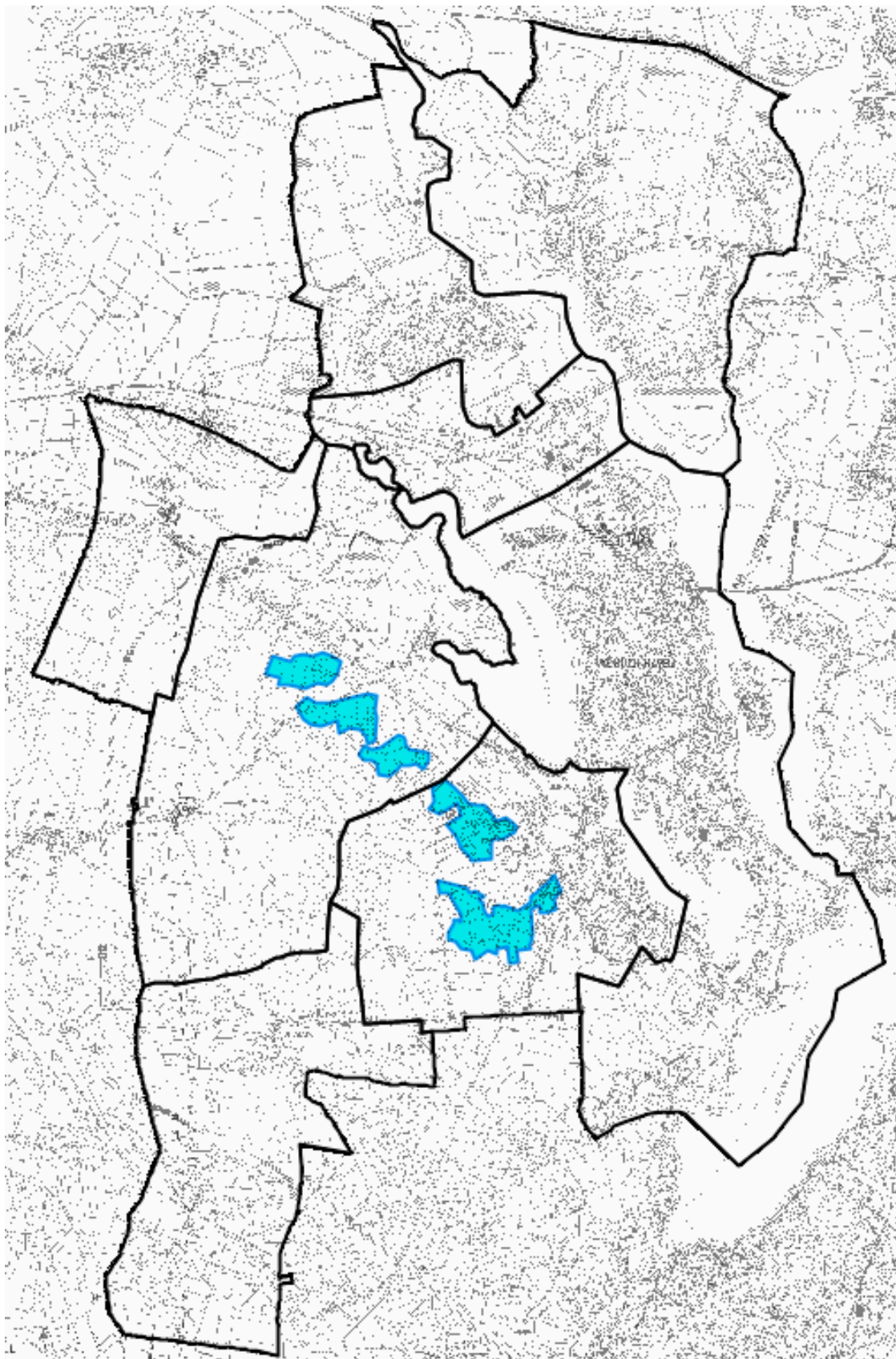


Abb. 16: M5 Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser
(Entwicklung von Gehölzstrukturen, Errichtung von Rückhaltestrukturen)



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 (ca. 30,8 ha).

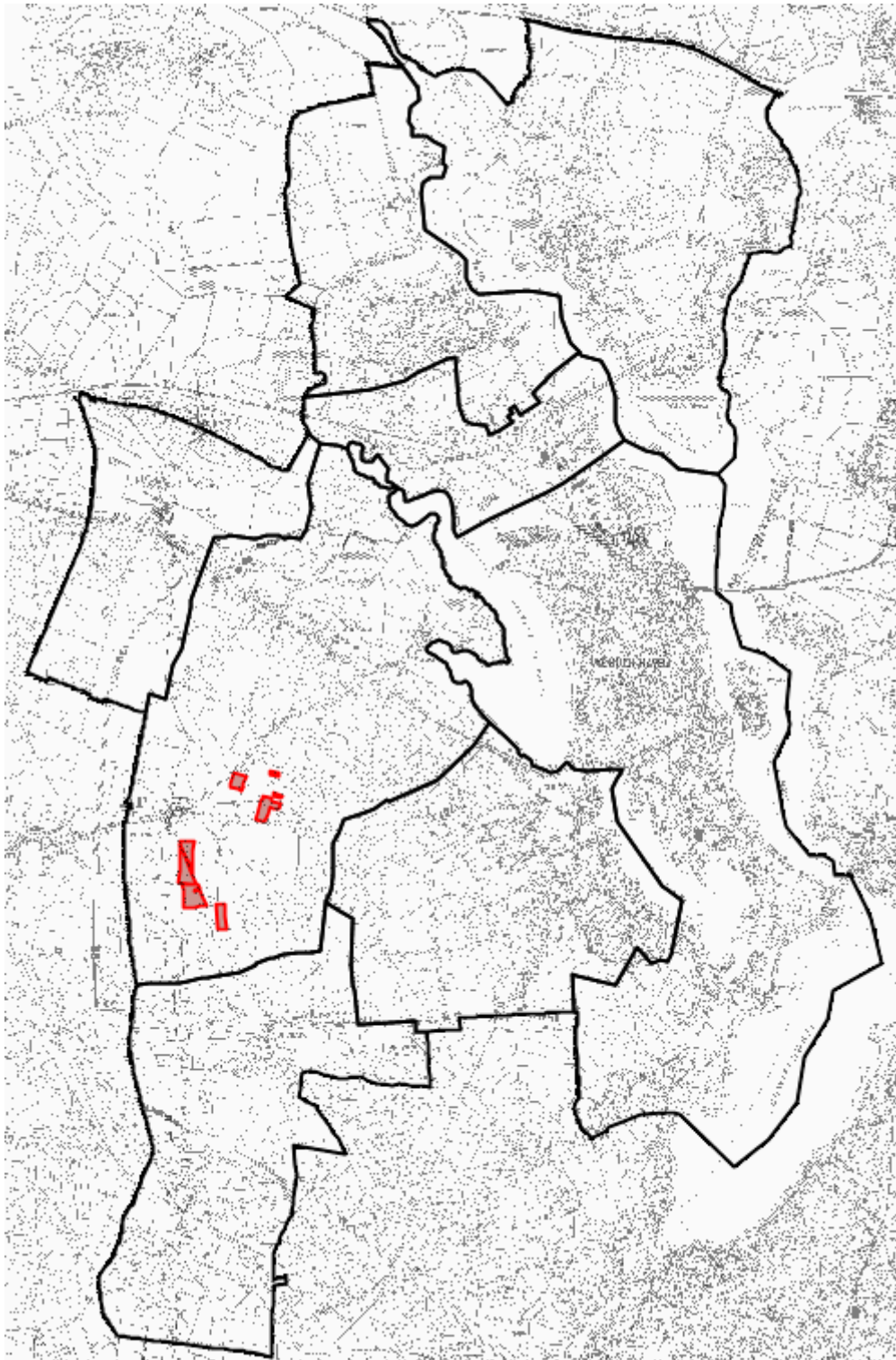


Abb. 17: M6 Kompensationsmaßnahmen zum BP 1/93 „Magna Park Berlin-Brandenburg“



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, weiter zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Planungsraum erstreckt sich von West nach Ost die bedeutsame Landschaft „Mittlere Havel mit dem Obstanbaugebiet Werder“. Besonders hervorzuheben ist der historisch gewachsene Obstanbau, der sich ausgehend vom Stadtgebiet Werder (Havel) mit dem außerordentlich günstigen Mikroklima über die gesamte Landschaft ausgebreitet hat. Die Dringlichkeit des Erhalts der Obstwiesen ergibt sich aus dem Rückgang des Obstanbaus um 90 % im Vergleich zu DDR-Zeiten (BfN, 2018).

Im äußersten Südosten des Planungsraums befindet sich am Schwielowsee ein Ausläufer der bedeutsamen Landschaft „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“, der sich an den Zonen des UNESCO-Weltkulturerbe dieses Namens orientiert.

Bei der Ausweisung der Maßnahmenflächen wurden die Flächen der bedeutsamen Landschaften besonders berücksichtigt, um ihren Erhalt als Teil der Landschaftsplanung zu sichern. Dabei wurde insbesondere der Erhalt und die Verbesserung des Wasserhaushaltes berücksichtigt (M1, M5 und in kleinerem Ausmaß M2).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung bedeutsamer Landschaften aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden vollumfänglich in die Fortschreibung des FNP übernommen (Flächenkulisse ca. 3.921 ha). Die o.g. detaillierten Maßnahmen von M7 können grundsätzlich aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden.

Auch hier kann zur besseren Verdeutlichung die M7 Maßnahmen aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:

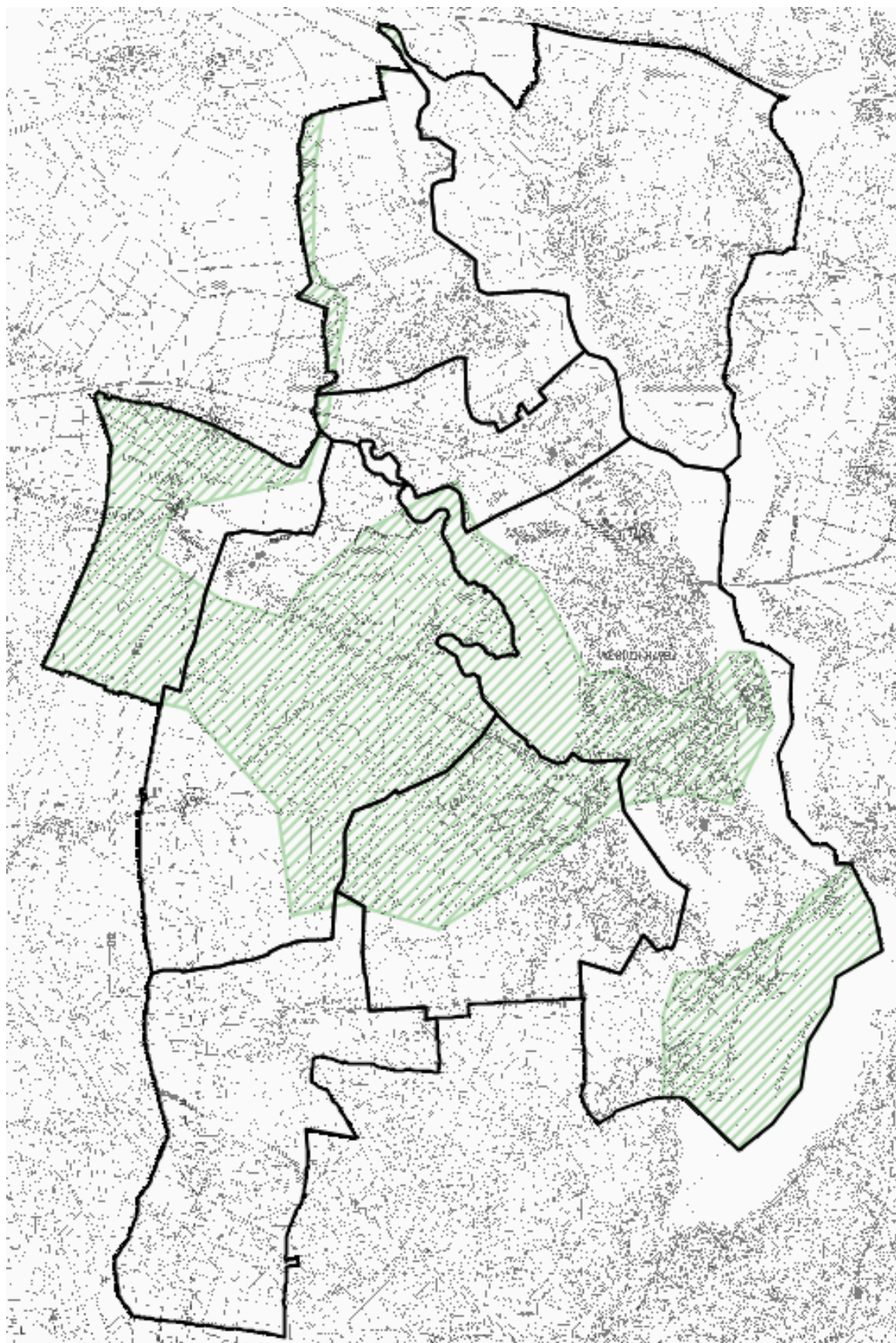


Abb. 18: M7 Erhalt und Sicherung bedeutsamer Landschaften



4.13.3 Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und der Kernstadt Werder (Havel)

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde eine integrierte Betrachtung zu den stadtklimatischen Belangen für eine zukunftsorientierte Entwicklung durchgeführt. Für die Kernstadt Werder (Havel) und den Ortsteil Glindow wurde eine stadtklimatische Analyse durchgeführt, die wesentlichen bioklimatischen Belastungs- und Ausgleichsräume innerhalb des o.g. Bereichs identifiziert und daraus wichtige Klimatope nennt.

Zusammengefasst zielt der Klimabeitrag für die Stadt Werder (Havel) darauf ab, durch strategische Stadtplanung und –entwicklung sowohl die thermischen als auch die lufthygienischen Bedingungen zu optimieren. Durch den Abbau von Wärmeinseln, die Verbesserung der städtischen Belüftung und die Erhaltung von Frischluftgebieten wird eine lebenswertere, gesündere und angenehmere Umgebung für alle Einwohner geschaffen.

Der Fachbeitrag Stadtklima formuliert dabei folgende Handlungsfelder und Maßnahmen:

Klimafunktionales Freiraumsystem

- Sicherung kaltluftproduzierender Flächen und Luftleitbahnen,
- Klimasensible Weiterentwicklung von größeren Parkanlagen, Grün- und Waldflächen,
- Verschattung im Straßenraum und auf öffentlichen Plätzen erhöhen,
- Begrünung und Entsiegelung thermisch belasteter Räume (z.B. Parkplätze, Gewerbegebiete, etc.),
- Öffentliche und private Freiflächen erhalten und weiterentwickeln,
- Kühle Radwege und „Cool Spots“ (kühle Rastplätze),
- Vernetzung und Erreichbarkeit von Wald- und Grünflächen verbessern.

Klimaangepasste Siedlungs- und Baustrukturen

- Gebäudeausrichtung und Bebauungsdichte optimieren,
- Hofbegrünung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verschattung von Gebäuden,
- Optimierung des Raumnutzungskonzepts.

Grundlagen und Kommunikation

- Fortführung und Vertiefung eines Klimaanpassungskonzeptes,
- Wetterstationen,
- Dialog und Partizipation.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das erste Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die anderen o.g. Handlungsfelder sind entweder erst in den nachfolgenden Planungsebenen (z.B. verbindliche Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren) konkret zu prüfen und umzusetzen.

Die Maßnahmen im Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumildern.



Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima, die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dabei wird hervorgehoben, dass die „grünen Inseln“ im Kernstadtgebiet sowie die offenen Hanglagen zwischen Eisenbahnstraße und Hohen Weg, die Freiflächen im Umfeld des Stadtparks sowie der Wachtelberg und die Uferbereiche wichtige Funktionen für die Abkühlung haben und deshalb entsprechend zu sichern sind.

Durch die getroffenen Festlegungen (z.B. Grünflächen innerhalb der Kernstadt – grüne Inseln –) der Fortschreibung des FNP werden die Empfehlungen des Fachbeitrags Stadtklima berücksichtigt.

Der Fachbeitrag Stadtklima ist dieser Begründung als Anlage M beigelegt.

4.13.4 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 2020 der Stadt Werder (Havel) wurde insbesondere der Grundsatz nach § 50 BImSchG beachtet. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung 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 sowie der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gem. BauNVO durchzuführen. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuausweisung von Wohn-, gemischten Bau-, gewerblichen Bau- und Sonderbauflächen sowie dem bereits in der näheren Umgebung zusammenhängenden 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 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 2.5 und 2.6 entnommen werden. Ausführliche Betrachtungen zu Immissionskonflikten erfolgen im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes.

Lärmaktionsplanung – 4. Stufe

Die Stadt Werder (Havel) hat die 4. Stufe der Lärmaktionsplanung am 12.12.2024 durch die Stadtverordneten beschlossen lassen.

Mit der am 25.06.2002 erlassenen EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG wurde eine konzeptionelle Ausrichtung der europäischen Lärmschutzpolitik beschlossen. Durch eine Änderung bzw. das Hinzufügen der §§ 47a–f im sechsten Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wurde die Umgebungslärmrichtlinie in deutsches Recht überführt. Mit der Umsetzung der Richtlinie ist es, schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder zu mindern.

Zum Erreichen dieser Ziele wird seit 2007/2008 turnusmäßig – in der Regel alle fünf Jahre – ein mehrstufiges Verfahren aus Lärmkartierung und anschließender Lärmaktionsplanung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden im Sommer 2022 vom Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) – entsprechend den Vorgaben der EU-Umgebungslärmrichtlinie, des BImSchG sowie der 34. BImSchV – die Ergebnisse der 4. Runde der Lärmkartierung veröffentlicht. Jene Lärmkartierung beschreibt ein Verfahren, mit dem nach einer einheitlichen Methodik u. a. der vom Straßenverkehr erzeugte Lärm ermittelt und in strategischen Lärmkarten dargestellt wird. Da in dieser 4. Runde der Lärmkartierung erstmalig das EU-weit harmonisierte, deutlich präziserte Berechnungsverfahren zur Schallausbreitung sowie eine geänderte Methodik zur Ermittlung der Lärmbetroffenheiten zum Einsatz kamen (CNOSSOS-EU bzw. BUB/BEB), sind die Ergebnisse nur sehr eingeschränkt mit den Ergebnissen der vorangegangenen drei Lärmkartierungsrunden vergleichbar. Da sich der vorrangige Fokus der Lärmkartierung und daran anschließenden Lärmaktionsplanung auf eine Identifizierung und Bekämpfung etwaiger Schwerpunkte der Lärmerzeugung und -belastung richtet, wurden Mindestverkehrsmengen definiert, ab denen Verkehrswege verpflichtend in die Lärmkartierung einbezogen werden: Demnach werden – außerhalb der Ballungsräume – alle Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kfz pro Jahr (ca. 8.200 Kfz/24 h) berücksichtigt. Für Haupteisenbahnstrecken mit Zugbewegungen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr ist jedoch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zuständig.

Ein Lärmaktionsplan stellt einen **Selbstbindungsbeschluss der aufstellenden Kommune** dar. Auch im Falle eines finalen Beschlusses durch das kommunalpolitische Gremium schafft ein **Lärmaktionsplan keine neuen Eingriffsbefugnisse bzw. Rechtsgrundlagen für die Planung und Umsetzung der in ihm enthaltenen Maßnahmenvorschläge**. Gemäß § 47 Abs. 6 BImSchG und § 47d Abs. 6 BImSchG gilt für



die in einem Lärmaktionsplan enthaltenen Vorschläge und Empfehlungen, dass deren jeweilige Umsetzung bzw. straßenverkehrsrechtliche Anordnung stets seitens der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung und im Einklang mit den fachrechtlich einschlägigen Vorschriften (z. B. StVO, VwV-StVO) erfolgen müssen. Konkret bedeutet dies, dass die (bauliche) Umsetzung bzw. straßenverkehrsrechtliche Anordnung von Maßnahmen, deren lärmmentlastender Effekt im Rahmen einer – nach den für die Lärmkartierung vorgeschriebenen Berechnungsvorschriften CNOSSOS-EU (bzw. BUB und BEB) durchgeführten – Wirkungsberechnung belegt wurde, jeweils nach dem einschlägigen Fachrecht erfolgen muss. Für die im Lärmaktionsplan enthaltenen Empfehlungen der lärmschutzbegründeten Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h hat die Verwaltung bereits die Erstellung der schalltechnischen Gutachten gemäß den RLS-90 beauftragt.

Ein Lärmaktionsplan gilt als abwägungsrelevant, demzufolge entfalten die in ihm enthaltenen planungsrechtlichen Aussagen ermessenslenkende Wirkungen. Kommunen bzw. die zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung und andere Planungsträger haben die planungsrechtlichen Festlegungen des Lärmaktionsplans bei ihren laufend stattfindenden Fachplanungen zu berücksichtigen.

Die Lärmaktionsplanung benennt Maßnahmen, die zukünftig umgesetzt werden sollen. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, des Flächennutzungsplans, können jedoch die überwiegend festgelegten Maßnahmen nicht angewendet werden, da dieser erst in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt und festgelegt werden.

Nichtsdestotrotz hat sich die Lärmaktionsplanung der 4. Stufe mit der integrierten Lärmvorsorge- und –minderung in der Stadtplanung auseinandergesetzt und für die Flächennutzungsplanung folgende Maßnahmen beschrieben, welche bei der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen sind:

- Sicherung der Werderaner Innenstadt als zentralen Nahversorgungsbereich (INSEK 2035),
- Im Rahmen der Flächennutzungsplanung: keine Ausweisung neuer Wohnbauflächen an den Hauptverkehrswegen sowie Einhaltung von Pufferzonen durch die Darstellung von Mischbauflächen,
- Berücksichtigung des Schutzes ruhiger Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die o.g. Maßnahmen der Lärmaktionsplanung der 4. Stufe berücksichtigt. Die Sicherung der Werderaner Innenstadt als zentralen Nahversorgungsbereich erfolgt in der Fortschreibung des FNP, in dem der vorhandene Bestand als gemischte Baufläche festgelegt ist. Wie im Kapitel 4.4.2 aufgezeigt, soll diese gemischte Baufläche die historische Altstadt und angrenzende Siedlungsbereiche als multifunktionales Stadtzentrum mit Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erhalten und weiterentwickelt werden.

Auch eine Neuausweisung von Wohnbauflächen entlang von Hauptverkehrswegen erfolgt auf unbebauten Gebieten nicht.

Im Lärmaktionsplan der 4. Stufe werden sechs ruhige Gebiete innerhalb des Stadtgebiets Werder (Havel) festgelegt:

- Ruhiges Gebiet 1 = ca. 3 km², nördlicher Randbereich des Verwaltungsgebiets Werder (Havel),
- Ruhiges Gebiet 2 = ca. 3,7 km², liegt dem Ruhigen Gebiet 1 gegenüber am östlichen Ufer der Havel,



- Ruhiges Gebiet 3 = ca. 0,5 km², Waldgebiet (ehemaliges Weinanbaugebiet Plötzin am Großen Plessower See),
- Ruhiges Gebiet 4 = ca. 0,6 km², Stadtwald Werder (Havel),
- Ruhiges Gebiet 5 = 1,8 km², Glindower Alpen, sowie südlich davon auch die Heide-, Acker- und Grasflächen,
- Ruhiges Gebiet 6 = ca. 1,5 km², Kesselberg südlich des Stadtgebiets zur Nachbargemeinde Schwielowsee (Ferch) hin.

„In einem Lärmaktionsplan festgelegte ruhige Gebiete gelten als planungsrechtliche Festlegungen, die von anderen zuständigen Planungsträgern bei deren Planungen zu berücksichtigen sind (§ 47d Abs. 6 BImSchG i.V.m. § 47 Abs. 6 Satz 2 BImSchG). Aus der Festsetzung ruhiger Gebiete im Lärmaktionsplan folgt zwar kein strikt zu beachtendes „Verschlechterungsgebot“ der dortigen Lärmsituation, allerdings sind die Festlegungen des Lärmaktionsplans allgemein – und damit auch die Schutzforderung ruhiger Gebiete – bei den laufend stattfindenden Fachplanungen stets mit anderen Belangen in Abwägung zu stellen.“⁶⁷

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP werden keine neuen Flächen ausgewiesen, welche negative Auswirkungen auf die ruhigen Gebiete befürchten lassen würden.

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

⁶⁷ Spiekermann Dorsch Gruppe (2024): Stadt Werder (Havel). Lärmaktionsplanung – 4. Runde. Ruhige Gebiete, S. 117/118.



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 2004⁶⁸.

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 werden⁶⁹, 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 Gärtneriegelände 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 23.: Übersicht dargestellten denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen

Neben den aufgeführten Denkmalen mit Gebietscharakter und Mehrheiten baulicher Anlagen (Gut Kemnitz, Petzow Ortslage und Park, Phöben Wiesengut sowie Inselstadt Werder) gibt es weitere Denkmale dieser Form, die da wären:

68 ((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).
69 Stand 31.12.2022.

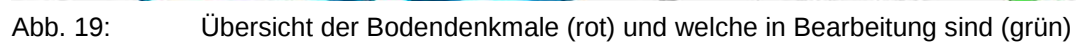


- 09190590 Werder, Adolf-Damaschke-Straße 56, 57, 58, Vulkanfiber-Fabrik, mit Verwaltungsgebäude mit Einfahrtsbereich, Stanzereihalle, Endfertigungshalle, Trakt mit Trockenkammern und Laboren, Wickelmaschinenhalle, Entsalzungshalle, Sozialgebäude mit Kantine und Werkstatt, Kesselhaus, Hallenkomplex auf der Wasserseite, Garage und Betriebsfeuerwache, Filtergebäude und Einfriedung des Werksgeländes an der Straße
- 09190502 Werder, Hoher Weg 150, Altenkirchweg 3,4,5,7, Ausflugsgaststätte „Bismarckhöhe“
- 09190670 Werder, Wachtelwinkel 33, Ausflugsgaststätte „Wachtelburg“ mit Saalbau, Gartenpavillon, Portal und Treppenanlage
- 09190684 Werder, Hoher Weg 81, Eisenbahnstraße 125, Ausflugsgaststätte „Friedrichshöhe“ mit Saalanbau, Treppenanlage und Freisitzbereich sowie dem Kiosk „Mausediele“ (Eisenbahnstraße 125)
- 09190640 Petzow, Fercher Straße, Ziegelleikomplex Löcknitz (östlich der Straße Petzow-Ferch), bestehend aus Wohnhaus einschließlich Toilettenhäuschen, Ziegeleiarbeiterhaus, Wirtschaftsgebäude, Ziegeleiverwalterhaus (Kubatur), Fundament des Schornsteins, Resten der beiden Ziegelöfen, Resten der vier Schlickeysenschen Ziegelpressen
- 09190171 Glindow, Alpenstraße 44, 47, Tonweg 4, Ziegeleianlage, bestehend aus zwei Ringöfen, Produktionsstraße mit Technikeinbauten, Wachturm, Arbeiterwohnhaus und Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude

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.

In der nachfolgenden Abbildung ist eine Übersicht der Bodendenkmale dargestellt.





Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Die aufgeführten Vorhaben betreffen bekannte Bodendenkmale. Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz notwendig. Zu Festlegung geeigneter angemessener Schutzmaßnahmen ist rechtzeitig vor Ausführung eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§ 9 BbgDSchG). Einige Vorhaben grenzen direkt an bekannte Bodendenkmale. Die Ausdehnung der Bodendenkmale im Vorhabengebiet ist bisher nicht konkret ermittelt, so dass sie sich bis in das Vorhabengebiet erstrecken können. Damit werden Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz notwendig.

Folgende Vorhaben betreffen Belange des Bodendenkmalschutz:

Wohnbebauung

- PHÖ 2 Bodendenkmal Nr. 30760 Siedlung Römische Kaiserzeit
- PLÖ 7 Bodendenkmal in Bearbeitung Nr. 31213 Dorfkern Mittelalter und Neuzeit

Bauflächen

- TÖP 3 Bodendenkmal Nr. 31124 Dorfkern Neu Töplitz Mittelalter Neuzeit
- KEM 1 Bodendenkmal Nr. 30734 Gräberfeld slawisches Mittelalter
- GLI 8 Bodendenkmal Nr. 31009 Siedlung deutsches Mittelalter
- GLI 18 Bodendenkmal Nr. 31009 Siedlung deutsches Mittelalter

Gewerbliche Bauflächen

- WER 28 Bodendenkmal Nr. 30565 Siedlung Bronzezeit

Sonderbauflächen

- TÖP 4 Bodendenkmal Nr. 30782 Siedlungen Neolithikum, Bronzezeit, Eisenzeit, slawisches Mittelalter, Gräberfeld Eisenzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit
- KEM 2 Bodendenkmal Nr. 30735 Gräberfeld Bronzezeit, Eisenzeit, römische Kaiserzeit; Bodendenkmal Nr. 30733 Gräberfeld Bronzezeit
- KEM 3 Bodendenkmal Nr. 31009 Siedlung deutsches Mittelalter
- KEM 5 Bodendenkmal Nr. 31131 Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Mittelalter und Neuzeit von Kemnitz
- PET 1 Bodendenkmal Nr. 31054 Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter
- WER 21 Bodendenkmal Nr. 30658 Siedlung Neolithikum ; Bodendenkmal Nr. 30651 Siedlung Eisenzeit (Umweltbericht Steckbrief beachtet)

Soziale Einrichtungen

- PHÖ 7 Bodendenkmal Nr. 30749 Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit; Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung deutsches Mittelalter, Gräberfeld; Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit (Umweltbericht Steckbrief beachtet)



Grünfläche

- TÖP 2 Bodendenkmal Nr. 30782 Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit; Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung deutsches Mittelalter, Gräberfeld; Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit; Bodendenkmal Nr. 30784 Gräberfeld der Eisenzeit Der 2 Bodendenkmal Nr. 31002 Siedlung Urgeschichte, slawisches Mittelalter, Dorfkern Derwitz, Mittelalter und Neuzeit

Flächen für die Landwirtschaft

- PHÖ 1 Bodendenkmal Nr. 30752 Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Völkerwanderungszeit; Gräberfeld slawisches Mittelalter, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld Neolithikum
- PLÖ 1 Bodendenkmal in Bearbeitung Nr. 31030 Siedlung der Urgeschichte
- PLÖ 2 Bodendenkmal Nr. 31039 Siedlung slawisches Mittelalter, Wüstung deutsches Mittelalter

5.3 Naturschutz und wasserwirtschaftliche Belange

Vorbemerkung

Flächen, die nach dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) als Schutzgebiete festgesetzt sind, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Flächen, für die ein Verfahren zur Unterschutzstellung nach dem BbgNatSchAG eingeleitet ist, werden im Flächennutzungsplan vermerkt. Die nach § 23 BbgNatSchAG (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 BbgNatSchAG 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 Götting. Die Abgrenzung erfolgte durch Übernahme der verfügbaren Datensätze aus dem Internet (Geoportal).



Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) wurde geprüft, welche bestehenden Siedlungsstrukturen sich im Landschaftsschutzgebiet befinden. Um keinen Widerspruch zur LSG-Verordnung „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vorzubereiten, wurde von Seiten der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung auf bestehende Siedlungsstrukturen am 08.11.2024 an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde auf die Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV)⁷⁰ hatte dabei deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Im Ergebnis konnten nach entsprechender Anpassung die vorhandenen Siedlungsstrukturen

- TÖP 4 (2,5 ha),
- TÖP 5 (5,3 ha),
- PLÖ 4 (0,3),
- KEM 1 (1,75 ha),
- KEM 2 (0,5 ha),
- KEM 3 (8,9 ha),
- KEM 4 (5,2 ha),
- PET 1 (1,65 ha),
- GLI 2 (2,5 ha),
- GLI 8 (0,6 ha),
- WER 25 (2,9 ha),
- WER 26 (3,4 ha) und
- WER 33 (0,5 ha)

als vorhandenen Bestand klassifiziert werden.

Demnach dienen die Flächenausweisungen dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation, bei dem es keine Zustimmung des MLEUV bedarf.

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 „Krieler See“ (teilweise) (im Ortsteil Kemnitz & Phöben).

⁷⁰ Das MLUK wurde Anfang 2025 durch die Bezeichnung MLEUV ersetzt.



Bestandsflächen innerhalb der NSGs genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.

Die geplanten Erweiterungsflächen der Fortschreibung des FNP 2020 – 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 Schutzklärung 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 3542-421) (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,
- „Mittlere Havel Ergänzung“ (DE 3542-305) – FFH-Gebiet,
- „Wolfsbruch“ (DE 2843-304) – FFH-Gebiet,
- „Deetzer Hügel Ergänzung“ (DE 3542-302) – FFH-Gebiet,
- „Streuwiesen bei Werder“ (DE 3643-304) – 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

§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG stellt bestimmte Lebensräume in Brandenburg unter unmittelbaren gesetzlichen Schutz, der keiner weiteren Verordnung oder Satzung bedarf. Hierzu zählen insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Verlandungszonen, Moore und Sümpfe, Trockenrasen und Heiden, natürliche Wälder und Streuobstbestände. Jegliche Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen, sind untersagt. Da aufgrund des Erfassungsmaßstabes nicht im Einzelnen geprüft werden konnte, ob die erfassten Biotope die Definitionen der Biotoptypen gemäß VV-Biotopschutz erfüllen, handelt es sich z.T. nur um einen Verdacht auf Schutz nach § 18 BbgNatSchAG. Bei nachgeordneten Planungen (Bebauungsplänen) ist dieser Verdacht zu überprüfen. Die nach § 30 BbgNatSchAG geschützten Biotoptypen des Planungsraumes der Stadt Werder (Havel) sind überwiegend im Landschaftsplan dargestellt. Darüber hinaus gibt es noch weitere geschützte Biotope im Planungsraum, die aufgrund ihrer Kleinflächigkeit im gewählten Maßstab nicht darstellbar sind. Hinzu kommt, dass infolge veränderter Nutzungen und Nutzungsauffassungen geschützte Biotoptypen neu entstehen können oder der Schutzstatus verloren gehen kann. Diese Schutzkategorie ist nicht statisch.

Eine gesonderte Kennzeichnung der geschützten Biotope in der Planzeichnung erfolgt nicht. 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) und 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 2 in Töplitz → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Töplitz
- TÖP 4 in Töplitz → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Töplitz
- GLI 1 in Glindow → vollständig in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- GLI 2 in Glindow → teilweise in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- GLI 5 in Glindow → teilweise in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- GLI 12 in Glindow → vollständig in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- GLI 17 in Glindow → vollständig in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 1 bis WER 8 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 9 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder



- WER 10 bis WER14 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 16 bis WER 19→ vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 21 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 22 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 23 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 24 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 30 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 31 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder
- WER 34 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks 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

- TÖP 2,
- WER 1 bis WER 8,
- WER 10 bis WER 14,
- WER 16 bis WER 19,
- WER 24 und WER 31

keine Bauflächen vorbereitet werden, sondern Grünflächen und Flächen für Wald festgelegt werden.

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 Gewässer I. und II. Ordnung

Mit der Havel, Zernseen bei Phöben, dem Glindower See, dem Wublitzseengebiet und dem Mühlengrund befinden sich Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel).

Es befinden sich im Stadtgebiet auch mehrere Gewässer II. Ordnung bzw. grenzen dort an (Graben V 008-888, Langes Fenn-437, Luchgraben (Kamin)-900, Glindower See-883, Mittelbuschgraben, Mittelbusch, Graben 10/1). Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.

Mit den eben genannten Gewässern I. und II. Ordnung befinden sich nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer im Stadtgebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen ist damit grundsätzlich möglich und wird weitestgehend in der Fortschreibung des FNP mit der Festlegung als Wasserfläche definiert.



Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe eingesehen werden.

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Die berichtspflichtigen Wasserkörper im Plangebiet befinden sich nicht in einem guten ökologischen Zustand. Im Land Brandenburg werden zur Umsetzung von Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Gewässerentwicklungskonzepte erstellt. Für die betreffenden Wasserkörper liegen noch keine Gewässerentwicklungskonzepte vor. Es können daher nur allgemeine Hinweise gegeben werden.

Naturnahe Uferbereiche haben eine hohe Bedeutung für die Gewässer, zur Abpufferung des Gewässers gegenüber Einträgen sowie als Lebensraum für gewässergebundene Arten. Uferbereiche sollten daher von Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet werden. Die Bauleitplanung sollte im Ufer eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder aber für Belange der Wasserwirtschaft vorsehen. Die Breite sollte ab Böschungsoberkante, bzw. soweit diese nicht vorhanden oder erkennbar ist, ab Uferlinie 10 m nicht unterschreiten und möglichst 20 m umfassen.

Auch wenn in der Fortschreibung des FNP einige Darstellungen der neu ausgewiesenen Siedlungserweiterungen bis an die Gewässer grenzen, sind erst bei der konkreten Planung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung auf die gesetzlichen Vorschriften (Freihaltung von Uferbereichen) zu achten. Insbesondere ist hier der § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) zu nennen.

Die Verbote sind auch für den FNP einschlägig, soweit Bauflächen oder Baugebiete im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar dargestellt werden. Zwar entfällt schließlich mit der Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen die Erforderlichkeit von Ausnahmegenehmigungen vom Schutz der Uferzone durch die untere Naturschutzbehörde, jedoch gilt das materielle Recht fort. Die Stadt Werder (Havel) hat deshalb auf der Ebene sicherzustellen, dass für planvorbereitete Vorhaben in der Uferschutzzone die Ausnahmevoraussetzungen des § 61 Abs. 3 BNatSchG objektiv vorliegen. Diese lauten:

„Von dem Verbot des Absatzes 1 kann [...] eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art notwendig ist [...].“



5.3.4 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.

Nach derzeit geltendem Recht liegen folgende Bereiche des Flächennutzungsplans in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR, womit die Vorgaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 101 BbgWG bzw. § 78 des WHG in der Planung Beachtung finden müssen:

- Uferbereich des Großen Plessower Sees,
- Zwischen Plessow, Neu Plötzin und der A10,
- Zwischen den Havelauen und Phöben,
- Zwischen der A10 und dem südlichen Töplitz,
- Außenbereich der Insel Werder,
- Am östlichen Glindower See, südliches Glindow.

Des Weiteren befinden sich im Flächennutzungsplan der Deich Phöben Schmergow, der Deich Phöben Gutshof und der Deich Kemnitz. Die Hochwasserschutzanlage einschließlich der beidseitigen Deichschutzstreifen dürfen in ihrer Funktion und bei der Unterhaltung zu keinem Zeitpunkt negativ beeinflusst werden.

Ebenso dürfen die Schöpfwerke Phöben und Töplitz-Havel in ihrer Funktion und bei der Unterhaltung nicht negativ beeinflusst werden.

Innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) sind zu Teilen Hochwasserrisikogebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) und eines extremereignisreiches Hochwassers (HQ extrem) vorzufinden. Die Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten gemäß § 100 BbgWG und § 76 WHG ist in diesem Gebiet noch nicht erfolgt, aber in den nächsten Jahren geplant. Zur Orientierung kann die HQ100 Fläche herangezogen werden. Es sind keine Entscheidungen zu treffen, die einer Festsetzung entgegenstehen. Nach Festsetzung gelten die Vorschriften gemäß § 78 und § 78a und 78c WHG gleichermaßen.

Bei Bauvorhaben in Risikogebieten greift § 78b WHG, die Notwendigkeit zum hochwasserangepassten Planen und Bauen. Es gilt, den schadlosen Hochwasserabfluss zu gewährleisten. 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 geringer Wahrscheinlichkeit – **HQ extrem** – 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.

In den betroffenen Flächen sind in der verbindlichen Bauleitplanung auf die Hochwassergefahren und Risiken für diese Bereiche entsprechend umfassend einzugehen. Gemäß den rechtsverbindlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c, § 9 Abs. 5 Nr.1 und Abs. 6a BauGB und entsprechende Festlegungen nach WHG und BauGB sind zu treffen.

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen. In Betracht kommen dazu neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, auch Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen.

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		1,4 ha
Plötzin	PLÖ 7	1,4 ha

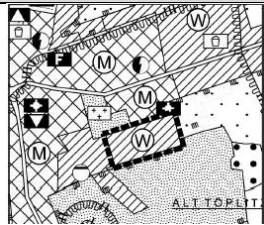
Gemischte Baufläche		3,3 ha
Derwitz*	DER 3	1,8 ha
Phöben	PHÖ 6	1,2 ha
Plötzin (Plessow)	PLÖ 3	0,3 ha

*Derwitz mit DER 3, jedoch Anpassung der Fläche (Reduzierung) nur straßenbegleitend = von 2,8 auf 1,8 ha

Tab 24.: 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:

FNP 2008	Flächen -größe	Neu-Darstellung FNP 19.12.2008	Darstellung FNP Fortschreibung	Vorhandene Bebauung	Anrechnung der EEO
Töplitz					
TÖP 4	1,7 ha	 Wohnbaufläche	 Wohnbaufläche	Unbebaut und nicht erschlossen	1,7 ha

Tab 25.: 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 7.223 Einwohner = **7,3 ha⁷¹**.

Nach Berücksichtigung der 1,7 ha aus dem FNP 2020 aus dem Jahr 2008 sowie des Bebauungsplanes 074/20 „Havel-Frucht“ (0,1 ha EEO) stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile der Stadt Werder (Havel) nach den Zielen der Raumordnung insgesamt **5,5 ha** an zusätzliche Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fortschreibung „FNP 2040“ zur Verfügung. In Summe der Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden **4,7 ha** von den noch möglichen **5,5 ha** an Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Fortschreibung des FNP an die Ziele der Raumordnung angepasst. Mit dem Schreiben vom 31.07.2025 hatte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) bestätigt, dass mit der Planungsabsicht der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung entsprochen werden. Die GL verwies in diesem Schreiben daraufhin, dass für aus dem Flächennutzungsplan abgeleitete Bebauungspläne erneut nach den Zielen der Raumordnung anzufragen sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

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.

⁷¹ Zusätzliche Entwicklungsoption = (7.223 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 (Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 09.08.2024)



7.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 – FNP 2040 – werden neue Siedlungsflächen (Wohnbau-, gemischte Bau-, Sonderbau-, Gemeinbedarfs-, gewerbliche Bau- und Verkehrsflächen) festgelegt. Die Flächen, welche mit der Fortschreibung des FNP neu ausgewiesen bzw. auch korrigiert werden, stellen neben den vorhandenen Flächendarstellungen wesentliche Auswirkungen für zukünftige Planungen (Baugenehmigungsverfahren oder verbindliche Bauleitplanung) im Stadtgebiet Werder (Havel) dar. Diese wesentlichen Auswirkungen der Neuausweisungen stellen jedoch nach BauGB im Grundsatz eine städtebauliche Ordnung dar und sind daher positiv zu werten. Neben den Umweltauswirkungen, welche im Kapitel 7.5 zusammengefasst dargestellt sind, können durch die Ausweisungen und Festlegungen der Fortschreibung des FNP der Handlungsdruck an Wohnraum gemindert und zugleich der Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. Demnach wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens vorbereitet und entsprechend der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen. Ferner werden mit der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprochen. Darunter sind auch die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu nennen, welche durch entsprechende Festlegungen von Bauflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf definiert werden. Unter Beachtung des Klimaschutzes werden klare Bereiche definiert, indem Grün- und Freiräume gestärkt und gesichert werden, welche die negativ klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen minimieren. An dieser Stelle sei auch die Ermittlung und Festlegung von Sonderbauflächen, welche für die solare Strahlungsenergie (Photovoltaik) zweckbestimmt ist, zu nennen. Mit der Ausweisung dieser Sonderbauflächen wird die Nutzung erneuerbarer Energien im Sektor der solaren Strahlungsenergie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Werder (Havel) gesteuert und vorbereitet. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne grundsätzlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung gewährleisten. Mit der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – wird diesem Grundsatz entsprochen. Bezüglich der geplanten Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ ist auf Grund der Größe (Erweiterung REWE) und Lage des Einzelhandelsvorhabens auf der verbindlichen Bauleitplan-Ebene ein Nachweis, dass die verbrauchernahe Versorgung in den benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden, erforderlich.

7.2 Soziale und kulturelle Auswirkungen

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und beeinträchtigten Menschen, unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung erfahren durch die vorbereitenden Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen. Vielmehr werden durch die getroffenen Festlegungen der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – diese Bereiche grundsätzlich erhalten und in Teilbereichen gestärkt. Das Gleiche gilt für Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sowie der vorhandenen Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher,



künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

7.3 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf den Haushalt liegen nicht vor. Die vorliegende Bauleitplanung wurde bereits im Haushaltsplan berücksichtigt, sodass ausreichend finanzielle Mittel zum Abschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 – FNP 2040 – zur Verfügung stehen.

7.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist durch die Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – nicht gegeben. Die vorhandenen und geplanten Baugebiete können an vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur angeschlossen bzw. darüber erschlossen werden. Der aus der Planung resultierende Zuwachs an Wohn- und Gewerbeflächen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens innerhalb des Stadtgebiets, insbesondere durch die größeren Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen (z.B. im Süden des Ortes Glindow „GLI 7 und GLI 11“). Auf diese Problematik wurde während der Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung in den Grundzügen dar und kann aufgrund der Vorbereitung für nachgelagerte Verfahren (Bebauungsplan) noch keine konkreten Verkehrszahlen (neu) ableiten. Dies kann erst in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) erfolgen, wenn das Maß der baulichen Nutzung bekannt ist. Aus diesem Grund sei an dieser Stelle lediglich darauf hingewiesen, dass bei Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden Verkehrs- aber auch Immissionsschutzgutachten zu erstellen sind. Zudem sei darauf hingewiesen, dass auch der Ausbau der vorhandenen Straßen mit zu berücksichtigen ist. Dazu sind zu gegebener Zeit Abstimmungen mit dem Fachdienst Kreisstraßenbetrieb durchzuführen.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Im beigefügten Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei der Umsetzung der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – und der geplanten Bebauung (Neuausweisung) ergeben. Dabei spielt die Bodenversiegelung als Beeinträchtigungsursache eine wesentliche Rolle. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Auf überbauten oder mit durchlässigen Bodenbelägen versehenen Grundflächen finden Pflanzen und Tiere nur noch wenig Lebensmöglichkeiten, kann Niederschlagswasser gar nicht oder nur in geringem Maße in den Boden eindringen, dort gespeichert werden, verdunsten oder zur Grundwasserneubildung beitragen und kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas aufgrund ihrer starken Aufheizung an sonnigen Tagen und der fehlenden oder wesentlich herabgesetzten Verdunstung. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in Form eines äußeren Gesamtrahmens ausschließlich in den Grundzügen dar. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig abgeleitet werden. Im Wesentlichen sind die Siedlungserweiterungsflächen – Wohn-, Misch-, Sonderbau-, gewerbliche Bau- und Verkehrsflächen als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten, deren Maß u.a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) – die zulässige überbaubare Grundfläche bestimmt. § 17 BauNVO legt dafür die Orientierungswerte fest, die unter bestimmten Umständen auch um 50 % überschritten



werden dürfen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8⁷². Für die Verkehrsflächen wird eine 100 Prozentige Versiegelung angenommen. Für Flächen des Gemeinbedarfs sind in der BauNVO keine Orientierungswerte der GRZ angegeben, da eine solche Festlegung nur unter städtebaulichen Gesichtspunkten und im Einzelfall zu begründen ist. Im Ergebnis des Umweltberichtes kann von einer Gesamtfläche von ca. 40,74 ha ausgegangen werden, die für eine Überbauung bzw. Versiegelung in Zukunft zur Verfügung steht und die als tatsächlicher Eingriff mit erheblichen Umweltauswirkungen gesehen wird. Zusätzlich zu den eben genannten tatsächlichen Versiegelungsflächen sind noch die Beeinträchtigungen der ausgewiesenen Sonderbauflächen „PV“ hinzu zurechnen. Allerdings ist hier ein konkreter Versiegelungsgrad der PV-Anlagen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, wie oben über die Orientierungswerte der BauNVO, nicht zu definieren, da de facto keine vollflächige Versiegelung bei der Errichtung der PV-Anlagen erfolgt.

Der Flächennutzungsplan nimmt selbst keine Darstellungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen vor (Die Auseinandersetzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

Für den Boden stellt der Verzicht auf Inanspruchnahme durch Nutzung des Innenentwicklungspotenzials auf bereits überbauten, genutzten Böden sowie alle Formen des verdichteten Bauens eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar. Diese Möglichkeiten sind in der Fortschreibung des FNP berücksichtigt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind Maßnahmen zur Abflussverzögerung und weitreichende Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser essentiell. Diese sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzulegen. Zur Erhaltung der Wasserqualität von Grundwasser und Oberflächengewässern ist auf die Rückhaltung von Schadstoffen zu achten.

Zur Minimierung negativer klimatischer und lufthygienischer Auswirkungen sind die Freihaltung ausreichend breiter Frischluftschneisen, Gebäudebegrünungen, Gehölzpflanzungen sowie Maßnahmen des technischen Umweltschutzes wesentlich.

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/Fläche, 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 ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht ist als Anlage N dieser Begründung beigelegt.

Die zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes wurden nach Anlage 1 des BauGB abgearbeitet.

⁷² Siehe § 19 Abs. 4 BauNVO



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 Flächennutzungsplans 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 27.06.2024 bis einschließlich 08.08.2024 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 20.06.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 08.08.2024 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 16.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025 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 16.06.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 25.07.2025 ihre Stellungnahme an die Stadt Werder (Havel) einreichen.

Feststellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am _____ den Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 Flächennutzungsplan 2040 - der Stadt Werder (Havel) gefasst (Feststellungsbeschluss). Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes 2040 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

Der Flächennutzungsplan 2040 wurde am _____ ausgefertigt. Der Inhalt des Flächennutzungsplanes 2040 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 des Flächennutzungsplanes 2040 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.

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.

9.1 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

9.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen eine Vielzahl an Stellungnahmen ein. Zahlreiche diese Stellungnahmen bezogen sich auf die Inhalte und Ausweisung der vorgeschlagenen PV-FAA und des geplanten Gewerbegebietes (GLI 7) innerhalb des Stadtgebiets Werder (Havel). Hierzu wurden kritische Einwände vorgetragen. Die Stellungnahmen mit den Einwänden zu den PV-FAA werden zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FAA erarbeitet wurde. Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FAA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Generelle Einzelfallprüfungen sind Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Eine punktuelle Reduzierung von Sonderbauflächen für PV-FAA losgelöst von dem Kriterienkatalog kann hingegen nicht erfolgen. Der Kriterienkatalog muss für das gesamte Gemeindegebiet einheitlich angewendet werden, um rechtssichere Ausweisungen begründen zu können. In die Abwägung sind auch die Interessen zur Errichtung von PV-FAA sowie übergeordnete Zielstellungen einzustellen.

Konkrete Problemstellungen zur Ausweisung der gewerblichen Baufläche „GLI 7“ begründen sich in den Stellungnahmen auf die Größe des Gebiets sowie die möglichen Belange des entstehenden Verkehrs und der immissionsschutzrechtlichen Aspekte. Diese Belange wurden neben den formulierten Leitsätzen zu den gewerblichen Bauflächen auf die günstige Lagegunst und der Betrachtung von notwendigen Gutachten in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) abgewogen. Unabhängig davon erfolgt eine Reduzierung der gewerblichen Baufläche GLI 7 von 26,6 ha auf 18,0 ha und einer Ausweisung einer Fläche für Wald zwischen der geplanten gemischten Baufläche und der Siedlung Elisabethhöhe. Hintergrund der Reduzierung der gewerblichen Baufläche ist der notwendig tatsächliche Bedarf für die Zukunft von gewerblichen Flächen.



Südlich im benachbarten Gemeindegebiet (Amt Schwielowsee, OT Ferch) befindet sich ein vorhandenes Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet grenzt in Richtung Bliesendorf an vorhandene Waldflächen an, welche nach der Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde als lokaler Immissionsschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Immissionsschutzwald ragt bis in die Gemarkung Glindow hinein und erstreckt sich im Süden (90x90m) der oben ausgewiesenen Fläche GLI 19. Diese Waldfläche soll erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche „GLI 7“ in Richtung Norden aufgeforstet werden.

Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwald für die Siedlungsstruktur der Elisabethhöhe. Mit der Erstaufforstung kann der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden. Des Weiteren kann neben dem oben genannten lokalen Immissionsschutzwald auch ein entsprechender Sichtschutz zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe erreicht werden. Der Flächenumfang würde ca. 6,9 ha betragen.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Flächenkulisse sollen auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Danach sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Konkret bedeutet dies, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen notwendig sind, welche vorrangig dann innerhalb der gewerblichen Baufläche umzusetzen sind.

Weitere zahlreiche Stellungnahmen bezogen sich auf Inhalte, die der Darstellungsschärfe, dem Maßstab als auch der planerischen Umsetzung eines Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung regelt, nicht erfüllten. Dabei handelte es sich überwiegend um den Wunsch, einzelne Grundstücke als Wohnbauflächen darzustellen bzw. auch Flächen, welche als Bauflächen ausgewiesen wurden wieder zu streichen. Überwiegend handelt es sich bei den Bauflächen, welche als Antrag zur Aufnahme in den FNP gestellt worden sind, um Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder ohne Siedlungsanschluss im Außenbereich. Diese Stellungnahmen wurden für die Entwurfsausarbeitung der Fortschreibung des FNP aufgrund von rechtlichen und fachlichen Gründen nicht berücksichtigt. Siedlungserweiterungsflächen welche im Bestand vorhanden sind, jedoch im Vorentwurf noch nicht entsprechend ausgewiesen waren, wurden als gemischte Bau- und Wohnbaufläche für den Entwurf aufgenommen.

9.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange diene vor allem dazu, den Umfang und des Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange für die Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu klären. Darüber hinaus sollten auch weitere Informationen und Aktualisierungsstände der einzelnen Fachbehörden eingeholt werden, damit der Flächennutzungsplan auf den neusten Stand gestellt werden kann. Zudem diene diese Beteiligung auch der Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Einige der eingegangenen Einwendungen und Anregungen haben zu Änderungen in der Planzeichnung geführt. Hierbei handelte sich überwiegend um nachrichtliche Korrekturen, wie der Anpassung der Flächen zum Hochwasserschutz oder der Verlauf von Hauptversorgungsleitungen. Des Weiteren wurden Hinweise zu den Darstellungen von Flächen für Wald und dessen Überplanungen von Seiten der unteren Forstbehörde geäußert. Grundsätzlich wurden von den Behörden auch die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen für den FNP gegenübergestellt. Hier sind insbesondere die Ziele der Raumordnung, Wasserschutz, Naturschutz, bergbaurechtliche Belange und der Denkmalschutz zu nennen.



Hinweis:

Wie bereits oben im Kapitel 5.3.1 genannt, erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Überprüfung mit dem MLEUV zum Schutzzweck des LSG bezüglich von Bauflächenausweisungen. Dabei wurde festgestellt, dass die Erweiterungsflächen GLI 10 und WER 27 für die Fortschreibung nicht weiter verfolgt werden kann.

Die Erweiterungsfläche GLI 10 (0,7 ha) als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ kann aufgrund der Beurteilung des MLEUV nicht weiter in der Fortschreibung des FNP verfolgt werden.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2021 die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu einer konkreten Planung eines Edeka-Marktes. Unter der Voraussetzung, dass die Flächendarstellung im FNP sich auf diese konkrete Planung bezieht und die von der UNB vorgenommene Feststellung der objektiven Befreiungslage weiterhin Bestand hat, kann die Darstellung als Sonderbaufläche GEH in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung wäre vom MLEUV nicht erforderlich.

Allerdings kann mit der Fortschreibung des FNP dieser Sachverhalt nicht geklärt werden, da zur o.g. konkreten Planung keine Anforderlichkeit in Form eines verbindlichen Bebauungsplanes vorliegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der o.g. objektiven Befreiungslage der damals vorgelegten Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig wäre, welcher konkret den Forderungen des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt.

Für die Erweiterungsfläche WER 27 (Sonderbaufläche „Wassertourismus/Wasserwanderrastplatz“, 5,1 ha) besteht ein Verdichtungspotenzial, welche grundsätzlich im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen würde. Auch hier kann aktuell innerhalb der Fortschreibung des FNP der Sachverhalt nicht geklärt werden.

9.1.3 Anregungen und Hinweise, denen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefolgt wurde

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB wurde der Entwurf der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – wie folgt angepasst:

Phöben

- Streichung der Fläche PHÖ 3 (Wohnbaufläche),
- Aufnahme und Änderung der Fläche PHÖ 4 (von gemischte Bau- in Wohnbaufläche),
- Aufnahme der Fläche PHÖ 6 (gemischte Baufläche),
- Aufnahme und Änderung der Fläche PHÖ 7 (von Sonderbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf).

Petzow

- Reduzierung der Fläche PET 1 auf den vorhandenen Bestand (Sonderbaufläche „Wh“)
- Aufnahme und Änderung der Fläche PET 2 (von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft).

Kemnitz

- Reduzierung der Flächen KEM 1 auf den vorhandenen Bestand (gemischte Baufläche),
- Reduzierung der Fläche KEM 2 auf den vorhandenen Bestand und Anpassung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche „Wh“,



- Reduzierung der Fläche KEM 4 auf den vorhandenen Bestand (Sonderbaufläche „Wt/Wwrrp“),
- Aufnahme und Änderung der Fläche KEM 5 (von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche „H/T“)

Glindow

- Reduzierung der Fläche GLI 7 (gewerbliche Baufläche)
- Herausnahme der Fläche GLI 10 (Sonderbaufläche GEH)
- Aufnahme der Fläche GLI 13 (Wohnbaufläche),
- Aufnahme der Fläche GLI 15 (Wohnbaufläche),
- Reduzierung des Symbols „Dauerkleingärten“ (GLI 16),
- Aufnahme und Änderung der Fläche GLI 18 (von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche)
- Aufnahme der Fläche GLI 19 (Fläche für Wald)

Werder (Havel)

- Änderung der Fläche WER 9 (von Grünfläche in Wohnbaufläche),
- Reduzierung der Fläche WER 25 auf den vorhandenen Bestand (Sonderbaufläche „Wh“)
- Herausnahme der Fläche WER 27 (Sonderbaufläche „Wt/Wwrrp“)
- Aufnahme und Änderung der WER 32 (von Fläche für Landwirtschaft in Grünfläche),
- Aufnahme der Fläche WER 33 (Wohnbaufläche),
- Aufnahme der Fläche WER 34 (Wohnbaufläche),
- Aufnahme des Symbol „Spielplatz“ (WER 35).

Sonderbauflächen „PV“

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen wurde der Kriterienkatalog für die Ermittlung der PV-Freiflächenanlagen überarbeitet. Daraufhin erfolgte eine Reduzierung der Sonderbauflächen aus dem Vorentwurf zum Entwurf von ca. 33,5 %.

Begründung der Fortschreibung des FNP

Die Begründung wurde redaktionell auf die Erweiterungsflächen sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen korrigiert und ergänzt (Naturschutz, forstrechtliche Belange, Ziele der Raumordnung, bergbaurechtliche Belange, Lärmaktionsplan).

9.1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit gingen, wie während der frühzeitigen Beteiligung, eine Vielzahl an Stellungnahmen ein. Zahlreiche dieser Stellungnahmen bezogen sich weiterhin auf die Inhalte und Ausweisungen der vorgeschlagenen PV-FAA (Einwendungen). Zum geplanten Gewerbegebiet (GLI 7) gingen durch die Stellungnahmen zwar auch Einwendungen und Bedenken ein, diese sind jedoch, im Vergleich zum Vorentwurf, deutlich geringer ausgefallen. An die Planung der vorgesehenen Ausweisungen von PV-FAA und des Gewerbegebietes hält die Stadt Werder (Havel) weiter fest. Demnach wird an dieser Stelle auf das Kapitel 9.1.1 verwiesen.

Zum Entwurf gingen zusätzlich weitere zahlreiche Stellungnahmen ein, wobei deren Inhalte nicht der Darstellungsschärfe, dem Maßstab als auch der planerischen Umsetzung eines Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan, der die Grundzüge der



städtebaulichen Entwicklung regelt, entsprachen. Wie auch zur frühzeitigen Beteiligung handelte es sich überwiegend um den Wunsch, einzelne Grundstücke als Bauflächen darzustellen bzw. auch Flächen, welche als Bauflächen ausgewiesen wurden, wieder zu streichen. Überwiegend handelte es sich bei den Bauflächen um Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG). Hier können als Beispiele das Gebiet in Töplitz an der Mühlenbergstraße oder die Kolonie Zern in der Gemarkung Kemnitz genannt werden. Im Zuge dessen, sind aber auch die Ausweisungen von Kleingartenanlagen als Erhalt bzw. diese als Wochenendhausgebiete (Forderung) zu ändern, zu nennen.

Mit Ausnahme der Flächen, welche nach dem Schreiben des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) vom 14.07.2025 lediglich den Bestand im LSG darstellen, werden alle weiteren „Neudarstellungen“ von Bauflächen im LSG aufgrund von rechtlichen und fachlichen Gründen nicht berücksichtigt. In dem Schreiben des MLEUV wurde nochmals deutlich, dass eine Zustimmung gem. § 4 Abs. 4 LSG-VO „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ nicht erforderlich ist, wenn es sich um rechtmäßige Bestandsflächen/-anlagen handelt. Die beabsichtigten Darstellungen widersprechen nicht dem Schutzzweck der LSG-VO und bedürfen daher keiner Zustimmung des Verordnungsgebers. Auf den Flächen gelten jedoch unverändert die Regelungen der LSG-VO.

Insbesondere verwies das MLEUV noch darauf, dass bei Änderungen des Flächennutzungsplanes das Zustimmungsverfahren erneut durchgeführt werden muss.

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden innerhalb des LSG keine Siedlungserweiterungen, die eine neue Bebauungen ermöglichen, vorgenommen.

Andere Belange, die eine Aufnahme oder ggf. auch Streichungen von Bauflächen im Planungsprozess nicht berücksichtigen, begründen sich zum Beispiel auf den Klimaschutz oder durch Ausweisungen von Bauflächen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen. Hierzu ist z.B. der Fachbeitrag Stadtklima zu nennen. Aber auch die Flächen, welche als Vorranggebiete „Wohnen“ durch die Stadtverordneten beschlossen wurden, stellen z.B. einen Belang dar, der im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen war.

Stellungnahmen, die redaktionelle Anmerkungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren oder auch öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen, beinhalteten, wurden entweder in der Begründung oder ggf. auf der Planzeichnung entsprechend korrigiert.

Neben der oben bereits erwähnten Funktion eines Flächennutzungsplanes (Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung), sei im Abwägungsprozess noch einmal deutlich zu machen, dass dieser weder die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich), noch des § 35 BauGB (Außenbereich) regelt. Der Flächennutzungsplan schafft auch kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den 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 sowie der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich. In diesen Fällen stellen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 35 Abs. 3 BauGB einen öffentlichen Belang dar.

9.1.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Während der formellen Beteiligung wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit gegeben, sich zum Entwurf zu äußern und ihre Belange zum Ausdruck zu bringen. Insgesamt wurde dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weitestgehend zugestimmt, so dass aus dem Großteil der Stellungnahmen keine Einwendungen zum vorbereitenden Bauleitplan geäußert wurden. Die



Forstbehörde erhob Einwendungen zu nicht berücksichtigten Waldflächen. Auch vertiefende fehlende Abstimmungen zu den umwandlungsbetroffenen Waldflächen und der dazugehörigen Eingriffsbilanzierung wurden beanstandet. Die Nichtdarstellung als Wald wurde mit der aktuellen Behördenverbindlichkeit des bestehenden Flächennutzungsplanes 2020 begründet. Gem. des LWaldG kann die Forstbehörde zwar auf Amtswegen Flächen als Wald bzw. Schutzwald erklären, jedoch müssen dabei auch die vorhandenen und rechtswirksamen Bauleitpläne berücksichtigt werden. Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Demnach ist der Flächennutzungsplan nicht flurstücksscharf.

Der genannte Untersuchungsumfang bzw. die geforderten Abstimmungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht umsetzbar bzw. überprüfbar. Konkrete Überprüfungen der genannten Art und Weise sind erst bei konkreten Planungen, hier in der verbindlichen Bauleit- oder Ausführungsplanung durchzuführen. Im Umweltbericht zur Fortschreibung des FNP erfolgt jedoch grundsätzlich eine überschlägige schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dabei wurde im Umweltbericht ein gesondertes Kapitel zur Thematik Wald erarbeitet, in dem der Bestand und die Auswirkungen des Waldes beschrieben sind.

Darüber hinaus informierte die Forstbehörde, dass einige Erstaufforstungsflächen im Entwurf, welche bereits genehmigt oder umgesetzt worden sind, noch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes sind.

Die Erstaufforstungsflächen werden redaktionell in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. Auswirkungen sind für den Flächennutzungsplan nicht gegeben, da durch die genehmigten oder realisierten Erstaufforstungen alle öffentlichen und privaten Belange während des Erstaufforstungsverfahrens berücksichtigt worden sind. Der Flächennutzungsplan wird in diesen Bereichen lediglich korrigiert/berichtigt.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, als Träger öffentlicher Belange, hat grundsätzliche Einwendungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geäußert und diesen mit seinen Festlegungen in Frage gestellt. Dies trifft insbesondere auf die Ausweisungen von PV-FFA und von Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO zu. Die grundsätzlichen Einwendungen beziehen sich dabei auf den möglichen Verlust von wertvollen Flächen für die Biodiversität, den Naturhaushalt auf unbebauten Flächen und die Umweltauswirkungen. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden im Umweltbericht (Anlage N zum FNP) der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung des Planes speziell für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden so deutlich wie möglich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Grundsätzlich wurden, wie bereits oben genannt, alle Behörden während des Aufstellungsverfahrens beteiligt. Insbesondere der Landkreis Potsdam-Mittelmark, hier die Fachbehörde „Untere Naturschutzbehörde“, hatte keine Einwendungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geltend gemacht. Vielmehr erfolgte in Verbindung mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes eine Zustimmung zu den Festlegungen des Flächennutzungsplanes, so dass die Einwendungen der anerkannten Naturschutzverbände unbegründet sind.

Unabhängig der Zustimmungen oder Einwendungen aus den Stellungnahmen der Behörden wurden noch einige Hinweise und redaktionelle Ergänzungen vorgetragen, die in der



Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden. Dabei handelte es sich um aktualisierte Daten, wie Altlastenverdachtsflächen, Ergänzungen von Bodendenkmalen, Hinweise zu Textpassagen in der Begründung und dem Umweltbericht. Insbesondere wurde beim Zustimmungsschreiben des MLEUV darauf hingewiesen, dass der Uferbereich an der Fläche KEM 4 als Grünfläche zu ergänzen ist. Aber auch aus städtischer Sicht erfolgt eine redaktionelle Anpassung im Rahmen der Planzeichnung. Im Bereich „Am Strengfeld“, südlich der Kernstadt Werder (Havel), wird aktuell ein Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr.003/91/2021 „Strengfeld – Seniorenpflege“ hat als Ziel, die Nutzung für Seniorenpflege zu ermöglichen. Die im Plangebiet vorhandenen Darstellungen von Sonderbauflächen „Freizeit und Sport“ sowie von Wohnbauflächen, stehen der Entwicklung eines Seniorenpflegeheimes sowie der damit verbundenen Betreuung von Wohnnutzung nicht entgegen, da aufgrund kleinräumiger Abweichungen auf Einzelgrundstücken im Osten des Bereiches in Abstimmung mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, eine Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gegeben erachtet wird. Daher erfolgt die Anpassung der Flächendarstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenbetreuung“ redaktionell und als Berichtigung.

Mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 31.07.2025 wurde eine Bilanzierung der Eigenentwicklungsoption (EEO) von insgesamt 4,7 ha von den verbleibenden 5,5 ha ermittelt. Dieser Wert wird ebenfalls in der Begründung entsprechend korrigiert. Demnach entfällt für die Erweiterungsfläche PHÖ 4 (0,36 ha) die Anrechnung der EEO.

Die o.g. Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, da weder öffentliche Belange noch die Grundzüge der Planung betroffen bzw. berührt sind.

9.1.6 Anregungen und Hinweise, denen aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefolgt wurde

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB wurde die Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – wie folgt redaktionell bzw. berichtigend angepasst:

Allgemein

- Redaktionelle Aktualisierung der Altlastenverdachtsflächen (Punktsignaturen),
- Redaktionelle Anpassung der Plansymbole für den Gemeinbedarf und der Grünflächen (Skalierung für die bessere Lesbarkeit des Gesamtplanes)

Kemnitz

- Redaktionelle Korrektur der Darstellung des Uferbereichs an der Fläche KEM 4 als Grünfläche

Töplitz

- Redaktionelle Korrektur der Darstellung von Grünfläche in Fläche für Landwirtschaft
- Ergänzung des Symbols „Dauerkleingärten“

Bliesendorf

- Redaktionelle Korrekturen der umgesetzten und genehmigten Erstaufforstungsflächen (4 Flächen)



Petzow

- Redaktionelle Anpassung der Fläche PET 1 (baulich vorgeprägten Bereich)

Werder (Havel)

- Redaktionelle Korrektur: Anpassung der Sonderbaufläche sowie dessen Zweckbestimmung von „F+S“ in „Sen“
- Redaktionelle Anpassung der Fläche WER 26 (Berücksichtigung BPL 003/91 „Strengfeld – 1. Änderung“)

Begründung der Fortschreibung des FNP

In der Begründung wurde eine Abbildung zu den Bodendenkmalen ergänzt. Des Weiteren wurden redaktionelle Hinweise aus den Stellungnahmen ergänzt, die hauptsächlich kleinere Korrekturen von Textpassagen allgemein und zu den Änderungsflächen beinhalten bzw. aktualisierte Rahmenbedingungen der übergeordnete Planung berücksichtigen. Zusätzlich erfolgte eine redaktionelle Korrektur bezüglich der anzurechnenden zusätzlichen Entwicklungsoptionen auf 4,7 ha.



10 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das 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 Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2005 (GVBl.I/92, [Nr. 11], S.186), geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 12], S.202, 208)

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), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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 (BGBl. 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 Ernährung und Landwirtschaft (2021): *Bund-Länder-Zielvereinbarung zum Klimaschutz durch Moorbodenschutz.*

Quelle: [Zugriff am 21.02.2025:
https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/_Landwirtschaft/Klimaschutz/moorbodenschutz-blzv.pdf?__blob=publicationFile&v=5]

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): *Kommunale Wärmeplanung. Für eine deutschlandweit zukunfts feste und bezahlbare Wärmeversorgung.*

Quelle: [Zugriff am 12.12.2024:



<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
MLEUV –	Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz
MLUK –	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz Brandenburg
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/Wwrp – Wassertourismus /Wasserwanderrastplatz
z.T. – zum Teil



13 ANLAGEN

Anlage A bis O:

Anlage A: Plan A4 (Ortsteil Töplitz), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage B: Plan A4 (Ortsteil Phöben), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage C: Plan A4 (Ortsteil Derwitz), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage D: Plan A4 (Ortsteil Plötzin), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage E: Plan A4 (Ortsteil Bliesendorf), 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage F: Plan A4 (Ortsteil Petzow), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage G: Plan A4 (Ortsteil Kemnitz), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage H: Plan A3 (Ortsteil Glindow), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage I: Plan A3 (Kernstadt Werder (Havel), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage J: Plan A3 (Sonderbauflächen PV (12) bis (17)), Stand: 15. Dezember 2025 Neudarstellung
Anlage K: Denkmalliste für das Land Brandenburg. Denkmale im Stadtgebiet Werder (Havel) mit Stand vom 01.01.2025
Anlage L: Prioritäten 2 – Siedlungserweiterungsflächen, Stand 15. Dezember 2025
Anlage M: Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und Kernstadt Werder (Havel)
Anlage N: Umweltbericht, Stand: 15. Dezember 2025
Anlage O: Steckbriefe Bestandsflächen im Landschaftsschutzgebiet, Stand: 15. Dezember 2025