Stadt Brandenburg an der Havel
12. Teiländerung des Flächennutzungsplans
für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2

Vorentwurf
in der Fassung vom 19. August 2026



Planungsträger:	Stadt Brandenburg an der Havel Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel
Bearbeitung:	Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpeltstraße 1 01454 Radeberg
Projektnummer:	F26035

Bestandteile

Plandokument

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans
Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans *(wird zur Entwurfsfassung erstellt)*

Stadt Brandenburg an der Havel

12. Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2

Begründung zum Vorentwurf i.d.F. vom 19. August 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5
1.1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis der Teiländerung des Flächennutzungsplans 5
1.2 Rechtliche Grundlagen 7
1.3 Lage des Änderungsbereiches 7
1.4 Verfahrensablauf 8
2. Übergeordnete planerische Vorgaben 8
2.1 Landes- und Regionalplanung 8
2.2 Städtebauliche Rahmenplanungen der Stadt Brandenburg an der Havel 10
2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind 11
3. Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans 11
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 12
4.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 12
4.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 12
4.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 12
4.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. 12
4.5 Auswirkungen auf die Belange der 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 12
4.6 Auswirkungen auf die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge 13
4.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 13
4.8 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft 13
4.9 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung 14
4.10 Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften 14
4.11 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung 14

4.12 Auswirkungen auf die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 14
4.13 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung 14
4.14 Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen 15
4.15 Auswirkungen auf den Wald 15
4.16 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung 15
4.17 Auswirkungen auf Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse 15

1. Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Thematik der Gewerbeflächenentwicklung und -verfügbarkeit hat in ganz Deutschland zunehmend an Bedeutung gewonnen. Das von der Wirtschaftsförderung Brandenburg im Jahr 2022 erstellte Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg konstatiert eine hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen, die derzeit noch ansteigt. Gleichzeitig wird ein Rückgang der Angebotsflächen am Markt verzeichnet. Besonders bei Standorten mit hoher Lagegunst übersteigt die Nachfrage das bestehende Angebot. Auch im Land Brandenburg ist diese veränderte Angebots- und Nachfragesituation deutlich zu beobachten. Seit 2010 kann eine dynamische Wirtschaftsentwicklung festgestellt werden, die sich unter anderem in einer Erhöhung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten widerspiegelt. Die Anzahl der bei der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) eingegangenen Standortanfragen stieg zwischen 2015 und 2021 um 54 %. Im Vergleich mit der steigenden Flächennachfrage hat sich das Angebot neuer Gewerbe- und Industrieflächen unterproportional entwickelt. Seit der letzten Phase umfangreicher Investitionen in die Planung und Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete zwischen 1991 und 1995 haben sich die Investitionen in die Entwicklungen von Gewerbe- und Industrieflächen im Land Brandenburg auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Darüber hinaus hat sich seit einigen Jahren die Flächen- und Nutzungskonkurrenz noch einmal deutlich erhöht. Gewerbliche Nutzungen konkurrieren u.a. mit dem Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien (Wind, Photovoltaik). Der Anteil der Anzahl der Bestands- Industriegebiete (GI) liegt nur bei 16,7 %, was den besonderen Charakter und Wert deutlich heraushebt, wobei keiner der vorhandenen Standorte eine Fläche von über 50 ha aufweist[1].

Auch die IHK Potsdam hat wiederholt auf die Notwendigkeit der Industrie-Gewerbeflächenentwicklung hingewiesen: „Industrie- und Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang sind für eine florierende Wirtschaft unverzichtbar. Was jetzt benötigt wird, sind attraktive Möglichkeiten für Wachstum und die notwendige Transformation der Wirtschaft. In zahlreichen Kommunen fehlen Industrie- und Gewerbeflächen für Neuansiedlungen, Verlagerungen oder für die Erweiterungen von Unternehmen. Die Flächennachfrage wird aufgrund der großen Standortgunst der Hauptstadtregion in Zukunft zudem weiter zunehmen. Ein ausreichendes Flächenangebot ist die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung der Unternehmen und damit für den Wohlstand im Land Brandenburg.“[2]

Wie bereits in der Beschlussvorlage 222/2022 zum Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Brandenburg an der Havel erläutert, muss die Stadt Brandenburg an der Havel handeln, um auch mittelfristig eine wirtschaftliche Entwicklung gewährleisten und Neuansiedlungen von Unternehmen erfolgreich begleiten zu können. Für die Stadt Brandenburg an der Havel werden Flächenengpässe erwartet. Zu befürchten ist, dass in naher Zukunft keine konkurrenzfähigen und attraktiven Angebote für nachfragende Unternehmen unterbreitet werden können. Ein ausreichendes Angebot von großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in unmittelbarer Nähe zu einer Autobahnanbindung ist wichtig, um Ansiedlungen zu ermöglichen.

[1] https://www.wfbb.de/standort-brandenburg/gewerbe-und-industrieflaechen/gewerbe-und-industrieflaechen

[2] https://www.ihk.de/potsdam/interessenvertretung-und-positionen/positionenresolutionen/positionen-gewerbeflaechen-2024-6068552)

Der Stadt Brandenburg an der Havel ist gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Oberzentren sind neben der Metropole die wichtigsten Wirtschaftsstandorte im gemeinsamen Planungsraum. Dieser besonderen Funktion wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Die Nachfrage nach zusammenhängenden Flächen von über 30 Hektar kann innerhalb der Stadt Brandenburg an der Havel nicht bedient werden. Die kleineren, noch zur Verfügung stehenden Flächen haben Einschränkungen in Bezug auf Nutzbarkeit und Verkehrsanbindung. Ggf. starken LKW-Verkehr erzeugende Industrieinvestitionen sollen keine zusätzlichen Belastungen von innerstädtischen Verkehrswegen erzeugen, wie sie z.B. bei einer Ansiedlung auf den Restflächen in Hohenstücken entstehen würden, um die Autobahn zu erreichen.

Mit dem LEP HR als raumordnerischer Gesamtentwicklungsplan hat der Verordnungsgeber die Voraussetzungen geschaffen, im Land Brandenburg auf Ebene der Regionalplanung „Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte“ als Ziel der Raumordnung auszuweisen (Z 2.3 LEP HR). Ziel dieser Festlegung ist es geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen mit herausgehobener Bedeutung für die jeweilige Region im gesamten Land vorzuhalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming, die neben den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming auch die beiden kreisfreien Städte Potsdam sowie Brandenburg an der Havel umfasst, hat sich dieser Vorgabe des LEP HR angenommen und im 2. Entwurf des Regionalplans „Havelland – Fläming 3.0“ im Bereich der BAB 2 – Abfahrt Brandenburg einen ca. 170 ha großen Vorsorgestandort für Gewerbe und Industrie dargestellt. Dazu wurde auf der Ebene der Regionalplanung eine umfassende Standortalternativenprüfung für Großansiedlungen durchgeführt, in deren Ergebnis der Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ als einziger derartiger Vorsorgestandort in der Planungsregion festgelegt wurde[3]. Etwa 100 Hektar davon liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin, die bereits ein entsprechendes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes angestoßen hat. Um die interkommunale Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes an der A2 voranzubringen und die Voraussetzungen für eine großflächige Ansiedlung von Gewerbe und Industrie zu schaffen, ist es erforderlich, dass auch die Stadt Brandenburg an der Havel die bauleitplanerischen Verfahren für die im Stadtgebiet gelegenen Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 54 Hektar einleitet.
(Anm.: Der Regionalplan Havelland Fläming wurde in der Fassung des 2. Entwurfs am 25.06.2026 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) Berlin Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt. Nach Genehmigung der Satzung soll die Bekanntmachung im Amtsblatt Brandenburg erfolgen; der Plan tritt dann damit in Kraft.)

Ziel der Planaufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“und der damit einhergehenden parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans ist daher, an dem bereits im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 als Vorranggebiet festgelegten großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ ein Industriegebiet für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf und herausragender Bedeutung für das Gebiet der gesamten Planungsregion Havelland-Flämig zu entwickeln, Unternehmen aus Industrie und Gewerbe anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu schaffen. Die Erschließung soll über die Bundesstraße B 102 erfolgen. Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit wollen beide Kommunen ihre wirtschaftliche Basis durch die gezielte Ansiedlung von Unternehmen mit nachhaltiger Wertschöpfung stärken.

[3] Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan drückt somit den planerischen Willen der Gemeinde über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Gemeindegebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Flächennutzungsplan stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. gegenüber den bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Rechtsgrundlagen der Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Brandenburg an der Havel sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3 Lage des Änderungsbereiches

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Brandenburg an der Havel umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Gemeindegebietes der Stadt Brandenburg an der Havel direkt an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Kloster Lehnin und nahe der Anschlussstelle Brandenburg der Bundesautobahn BAB 2 an die Bundesstraße B 102.

1.4 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel wurde am 29.10.2025 mit Beschlussnummer 232/2025 der politische Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ verabschiedet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel im Parallelverfahren zu ändern.

Der formelle Aufstellungsbeschluss erfolgt im September 2026.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB nach der o.g. Beschlussfassung.

Frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden werden frühzeitig an der Planung zu beteiligt.

Beteiligung zur Entwurfsfassung der FNP-Änderung

Nach Überarbeitung der Planunterlagen auf Grund eingegangener Hinweise und Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung und anschließender Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel findet die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Abwägung der in das Planverfahren einzustellenden Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu wird durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel nach Abschluss der formellen Beteiligung der Abwägungsbeschluss gefasst.

Feststellungsbeschluss

Mit dem Feststellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel wird das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans abgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 und im Regionalplan Havelland-Fläming verankert. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Damit liegen für die Planungsregion aktuell der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Inkraftgetreten am 23.12.2020), der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (Inkraftgetreten am 23.10.2024) sowie der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vor, der in der Fassung des 2. Entwurfs am 25.06.2026 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) Berlin Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist der Stadt Brandenburg an der Havel die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen worden. In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.5 LEP HR). Oberzentren erfüllen hochwertige Funktionen mit überregionaler Bedeutung. Sie sind neben der Metropole die wichtigsten Wirtschaftsstandorte im gemeinsamen Planungsraum. Durch einen weiteren Ausbau der Infrastruktur, offensive Standortvermarktung, Imagekampagnen, Schaffung spezialisierter kultureller, sozialer und Sportangebote sollen diese in ihren Funktionen gestärkt werden. Planungen und Maßnahmen der Träger der Fachplanungen sollen die Entwicklung der Oberzentren im Raum unterstützen.

Zum Plangebiet beinhaltet der als Satzung beschlossene Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2026 folgende Festlegung:

Z 1.2 Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte

(1) Als großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort wird in der Region Havelland-Fläming der folgende Standort festgelegt:

Brandenburg an der Havel-Paterdamm / Kloster Lehnin-Krahne

(2) Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte dienen der langfristigen Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf und herausragender Bedeutung für das Gebiet der Region. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzun-gen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nach Satz 1 nicht vereinbar sind.

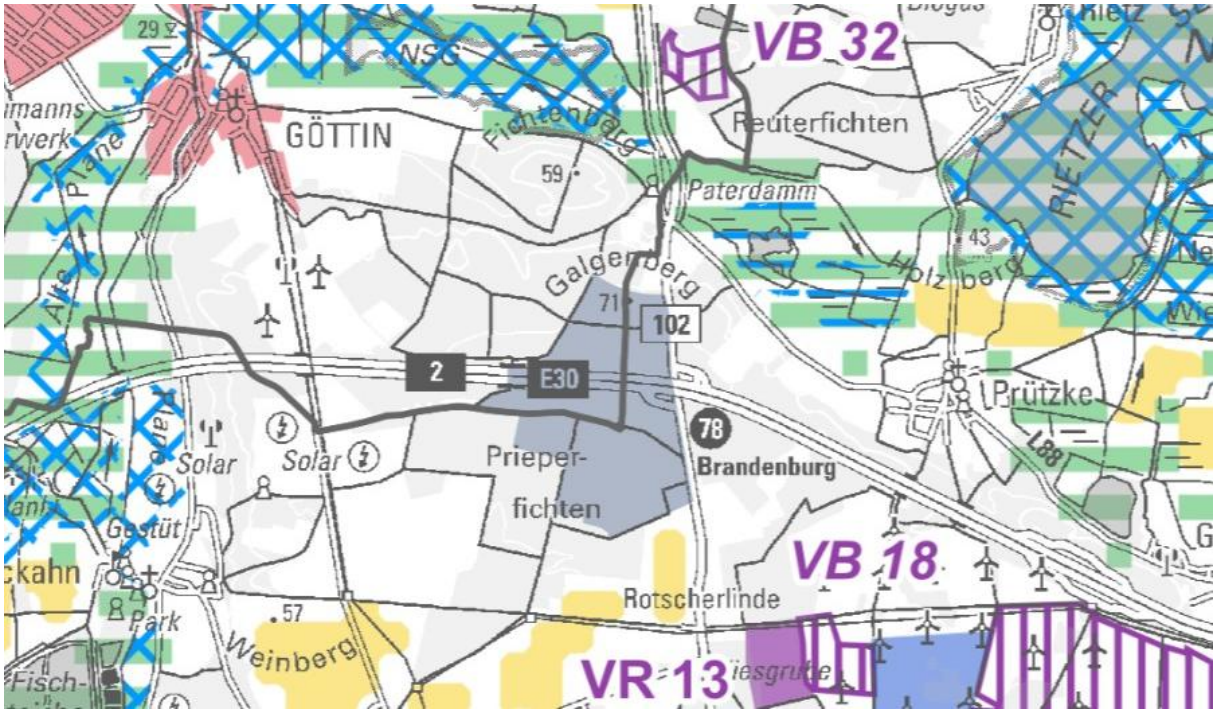

Abbildung 1: Auszug aus dem als Satzung beschlossenen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2026

Großflächige gewerblich-industrielle Standorte sind im Regionalplanentwurf als Ziel der Raumordnung festgelegt. Die Festlegung bewirkt die Bindungswirkung nach § 4 Absatz 1 ROG. Für die Träger der Planungshoheit entsteht die Anforderung, ihre Bauleitplanung im Sinne der Zielvorgabe anzupassen.

Diesem Sachverhalt wird mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brandenburg an der Havel sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kloster Lehnin Rechnung getragen.

2.2 Städtebauliche Rahmenplanungen der Stadt Brandenburg an der Havel

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel[4]

Der großflächige gewerblich-industriellen Vorsorgestandort wird im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel vom November 2021 benannt und aus Gutachtersicht grundsätzlich befürwortet. Dieser Standort stellt im Gegensatz zu den anderen im o.g. im Konzept ermittelten Potenzialflächen ausschließlich eine Vorsorgelösung für eine Großansiedlung dar. Es wird aber erwartet, dass von der Ansiedlung eines Unternehmens in dieser Größenordnung die Region aller Voraussicht nach erheblich profitieren würde.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK 2018)[5]

Die Fortschreibung -Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK 2018) beinhaltet folgenden Grundsatz: *„Die Stadt Brandenburg an der Havel soll sich neben einem diversifizierten Dienstleistungssektor auch zukünftig als innovativer Industriestandort weiter profilieren. Für eine zukunftsweisende Entwicklung des produzierenden Sektors werden eine Cluster-basierte Wirtschaftsförderung, eine auf Fachkräftebedarfe ausgerichtete Arbeitsmarktförderung und Berufsintegration, eine auf „Industrie 4.0“ fokussierte, anwendungsorientierte Technologie- und Forschungsaktivität sowie eine Gewerbeflächenentwicklung für moderne Produktionsstandorte eng verzahnt.“*

Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel[6]

Das im Dezember 2016 verabschiedete Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel zeigt für den Wirtschaftssektor Energieeffizienzpotenziale auf, die vor allem den Umgang mit Prozesswärme und Strom im Fokus haben.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel[7]

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel vom September 2014 ist zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Standorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich. So kommt der Reglementierung nah- und zentrenversorgungsrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb des abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereichs in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Nachdem sich die Einzelhandelsentwicklung seit dem Anfang der 1990er Jahre zunächst auf dezentrale Standortlagen richtete und die Innenstadt in den letzten Jahren im Mittelpunkt stand, ist es nunmehr Ziel, den Fokus auf die Entwicklung stabiler Nahversorgungsstrukturen zu richten.

Zu dem am 26.11.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel gefassten Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Brandenburg an der Havel billigte diese am 26.05.2021 die Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2014 in folgenden Punkten (Beschlussvorlage Nummer 154/2021)[8]:

1. Aktualisierung der Zentrenhierarchie durch die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche in den Stufen „Hauptzentrum Innenstadt“ mit dem „Nebenzentrum Altstadt“ und „Nahversorgungszentrum“,
2. Anpassung der „Brandenburger Liste“ an die Vorgaben des LEP HR,
3. Schlussfolgerungen für die Ziele und Ansiedlungsleitlinien sowie die weitere Verwaltungspraxis.

Weitere Rahmenkonzepte

Das Tourismuskonzept sowie weitere informelle Stadtentwicklungskonzepte und Rahmenpläne betreffen nicht den Industrie- und Gewerbestandort an der BAB 2.

[4] Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH und Regionomica GmbH, November 2021: Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel
[5] https://storage.e.jimdo.com/file/a390387b-260e-46d5-b570-9801a4c810d6/079_2018_INSEK.pdf
[6] https://storage.e.jimdo.com/file/167995ea-25d8-40c2-a67b-827bd136a01c/22_2017_Klimaschutzkonzept_2016_12.pdf
[7] https://storage.e.jimdo.com/file/cb05438e-e7e1-491b-9576-4e955e74e0ae/20140901_Fort_Brandenburg_adH_EHK_140901.pdf
[8] https://storage.e.jimdo.com/file/f65a1ce5-9ac9-42b7-a8aa-bb9d40bad802/154_2021_AnpassungZentrenstruktur_BV.pdf

2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Aufgrund der Funktion des Flächennutzungsplans, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen, sind die für den Standort relevanten Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, erst auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu beachten. Dies betrifft im Einzelnen:

- Straßenrechtliche Beschränkungen
- Planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen der Straßenbauverwaltung
- Wald
- Vorhandene Leitungstrassen.

3. Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans

Grundlage für städtebauliche Planungen im Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel ist der seit 1999 wirksame Flächennutzungsplan. Die seither durchgeführten Teiländerungen betreffen nicht den vorliegenden Änderungsbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist der Bereich der vorliegenden Teiländerung als Fläche für Wald dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel

Mit Beschluss Nummer 021/2026 vom 25.03.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. In diese fließt die zeitlich vorgezogene vorliegende Teiländerung ein.

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung wird in der Gemarkung Göttin westlich der B 102 nördlich und südlich der Anschlussstelle Brandenburg ein großflächiger Gewerbe- und Industriestandort geplant, der in der Teiländerung des Flächennutzungsplans als geplante gewerbliche Fläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt ist.

Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Differenzierungen in Industriegebiete nach § 9 BauNVO, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungs- sowie Grünflächen werden nicht separat dargestellt, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der beabsichtigten Art der Bodennutzung wiedergibt.

Nummer	Gemarkung	Flur	Größe	FNP 1999
G1	Göttin	6	ca. 30 ha (TF Nord)	Waldfläche
G1	Göttin	6	ca. 24 ha (TF Süd)	Waldfläche

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im nachfolgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf diese Belange dargelegt.

4.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Umfeld des Gewerbe- und Industriestandortes beträgt:

- im Süden ca. 800 m bis zum Ortsteil Rotscherlinde der Gemeinde Kloster Lehnin (gemischte Bauflächen)
- im Osten ca. 1.500 m bis zum Ortsteil Prützke der Gemeinde Kloster Lehnin (Wohnbauflächen)
- im Norden ca. 750 m bis zur Siedlung Paterdamm der Stadt Brandenburg an der Havel (Bestandsbebauung als Splittersiedlung im Außenbereich)
- im Südwesten ca. 1.350 m bis zum Ortsteil Reckahn der Gemeinde Kloster Lehnin (Wohnbauflächen)
- im Nordwesten ca. 1.900 m bis zum Ortsteil Göttin der Stadt Brandenburg an der Havel (Wohnbauflächen südliche Krahner Straße).

Mit diesen Abständen wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Vorsorgegrundsatz zur räumlichen Trennung von (schutzbedürftigem) Wohnen und (störendem) Gewerbe Rechnung getragen.

Zusätzliche detaillierte Regelungen zum Immissionsschutz erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben.

4.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, da keine Flächen überplant werden, die potenziell für die Wohnraumversorgung nutzbar wären.

4.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, da keine speziell hierfür vorgesehenen Flächen überplant werden.

4.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Sachverhalte, da weder vorhandene Ortsteile oder zentrale Versorgungsbereiche überplant noch deren Fortentwicklung behindert wird. Potenzielle Auswirkungen aufgrund der geplanten maximalen Bauhöhen auf die umliegenden Ortslagen werden in der weiteren Planung geprüft und im Umweltbericht dokumentiert.

4.5 Auswirkungen auf die Belange der 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

Mit der Etablierung des neuen Industriegebietes ergeben sich Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Es sind jedoch keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher,

künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung betroffen. Baudenkmale befinden sich mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

Nicht bekannte Bodendenkmale können jederzeit bei Erdarbeiten auftreten. Soweit in der Bauausführungsphase relevante Bodenfunde entdeckt werden, sind die im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Bestimmungen einzuhalten. Bodendenkmale sind nach den rechtlichen Vorschriften zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen bestimmt die zuständige Behörde im Rahmen der Zumutbarkeit.

4.6 Auswirkungen auf die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. religiösen Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

4.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Daher wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“ verwiesen.

4.8 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Das städtebauliche Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Tatsache, dass aktuell keine vergleichbaren Flächen für gewerblich-industrielle Großansiedlungen in der Planungsregion Havelland-Fläming zur Verfügung stehen. Bereits auf der Ebene der Regionalplanung wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis der Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ als einziger derartiger Vorsorgestandort in der Planungsregion festgelegt wurde [9].

Eine aktive Wirtschaftsentwicklung sichert die Zukunft der Stadt Brandenburg an der Havel, insbesondere vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Strukturwandels. Daher liegt es im öffentlichen Interesse der Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung hochwertiger Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen.

[9] Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, 2. Entwurf vom 26.06.2025

4.9 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Es ist beabsichtigt, das neue Industriegebiet mit einer Haltestelle an die Buslinie 581 anzubinden, die am Bahnhof Brandenburg an der Havel einen Übergang zum schienengebundenen Verkehr besitzt.

Hinsichtlich des Güterverkehrs besitzt der Änderungsbereich einen enormen Standortvorteil, da er sich unmittelbar an der Anschlussstelle Brandenburg der Bundesautobahn BAB 2 und der Bundesstraße B 102 befindet.

4.10 Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

4.11 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 wird der im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept - Stadt Brandenburg an der Havel vom November 2021 benannte und grundsätzlich befürwortete großflächige gewerblich-industriellen Vorsorgestandort planungsrechtlich gesichert, womit die Umsetzung des o.g. Konzeptes unterstützt wird.

Ebenso wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 der Fortschreibung - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK 2018) Rechnung getragen (vgl. Punkt 2.2 der Begründung zur 12. Teiländerung des Flächennutzungsplans).

Da die Bauleitplanung zunächst nur einen Rahmen für eine gewerblich-industrielle Ansiedlung schafft, sind konkrete Maßnahmen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel vom Dezember 2016 für den Wirtschaftssektor vorrangig auf der Umsetzungsebene zu verorten.

Der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brandenburg an der Havel vom Juli 2011, wonach zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich ist, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen entsprochen.

4.12 Auswirkungen auf die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind grundstücksbezogene Anlagen zur Versickerung, Nutzung, Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zu errichten.

4.13 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

4.14 Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen. Derartige Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

Im neuen Industrie- und Gewerbegebiet selbst wird eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gewährleistet, indem im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die festgesetzte Grundflächenzahl dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO entspricht sowie Pflanzgebote und Randeingrünungen festgesetzt werden.

4.15 Auswirkungen auf den Wald

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten wird Waldfläche mit anderen Nutzungen überplant.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen erfordert eine Waldumwandlung nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Waldgesetzes. Die hierfür notwendigen Genehmigungen sowie gegebenenfalls erforderliche Ersatzaufforstungen oder sonstige Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

Art und Umfang der Waldinanspruchnahme sowie die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ und in den weiteren Fachgutachten konkretisiert.

4.16 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Der Änderungsbereich muss verkehrs- und medientechnisch neu erschlossen werden.

4.17 Auswirkungen auf Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.