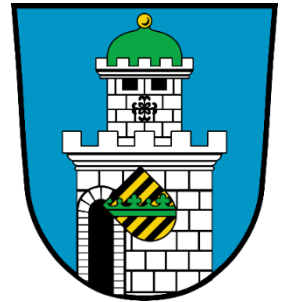


STADT BAD BELZIG



Landkreis Potsdam-Mittelmark

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÜBERARBEITUNG UND ANPASSUNG

Vorentwurf (März 2026)

Begründung

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

im Auftrag der
Stadtverwaltung Bad Belzig
Wiesenburger Str. 6
14806 Bad Belzig

betreut durch:

Fachbereich Stadtentwicklung / Bauen
Bauplanung / Kurortentwicklung
Herr Grambow / Herr Bein

Flächennutzungsplan mit Begründung

GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin
T. 030 889 163-90
F. 030 889 163-91
mail@gruppeplanwerk.de

Bearbeitung: Christin Parz, Mareike Ehmke, Alina Polzin, Nigora Ishandzhanova

Umweltbericht

Bosch & Partner
Bosch & Partner GmbH
Kantstraße 63a, 10627 Berlin
T. 030 609 88 44-60
F. 030 609 88 44-69
bueroberlin@boschpartner.de

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	VI	
Tabellenverzeichnis	VI	
Abkürzungen	VI	
Rechtliche Grundlagen	VII	
1	Einführung	1
1.1	Anlass der Überarbeitung und Anpassung	1
1.2	Aufgaben und rechtliche Bedeutung	2
1.2.1	Aufgaben	2
1.2.2	Rechtliche Bedeutung.....	2
1.2.3	Planungshorizont.....	2
1.3	Verhältnis zu Landschaftsplanung und Umweltprüfung	3
1.4	Methodik der Begründung und Darstellungssystematik.....	3
1.4.1	Methodik der Begründung.....	3
1.4.2	Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes	4
1.5	Kartengrundlage	4
2	Plangebiet.....	6
2.1	Geltungsbereich	6
2.2	Regionale Einordnung.....	6
2.3	Bevölkerung.....	7
2.3.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen	7
2.3.2	Altersstruktur	9
2.3.3	Prognose der Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Altersgruppen	9
2.3.4	Zusammenfassung	10
2.4	Wirtschaft.....	10
3	Planerische Grundlagen	12
3.1	Landesplanung	12
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007.....	12
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg	12
3.1.3	Bundesweiter Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)	18
3.2	Regionalplanung.....	19
3.2.1	Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming	19
3.2.2	Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“	21
3.2.3	Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027	21
3.3	Übergeordnete Fachplanungen	21
3.3.1	Landschaftsrahmenplan	21
3.3.2	Schulentwicklungsplan LK PM 2023/24 - 2027/28.....	21
3.3.3	Kita-Bedarfsplan 2022/2023	22
3.3.4	Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029.....	23
3.3.5	Radverkehrskonzept für den Landkreis Potsdam-Mittelmark	23
3.3.6	Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark	24
3.4	Kommunale Planungen	24
3.4.1	INSEK Bad Belzig 2035+.....	24
3.4.2	Landschaftsplan	25
3.4.3	Kurortentwicklungskonzept (2019)	25
3.4.4	Lärmaktionsplan 2018, Lärmaktionsplan (4. Stufe) in Aufstellung.....	25
3.4.5	Integrierter Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplan, Teil Verkehrliches Leitbild und Handlungskonzept 2014.....	25

3.4.6	Radverkehrskonzept für die Stadt Belzig (in Bearbeitung)	25
3.4.7	Klimaschutz-Agenda (2023)	26
3.4.8	Konzept „Meine Stadt der Zukunft“ (2023)	26
3.4.9	Konzeption Schule 2024 (2019)	27
3.4.10	Einzelhandelsentwicklungskonzept (2009), Fortschreibung (2017) und 1. Ergänzung zur Fortschreibung (2022)	27
3.4.11	Analyse der Wohnbaupotenziale für die Ortsteile (2016)	28
3.4.12	Bauleitplanung	29
4	Inhalte des Flächennutzungsplanes	31
4.1	Leitbild	31
4.2	Wohnbauflächen	31
4.2.1	Ausgangsbedingungen	31
4.2.2	Leitsätze	32
4.2.3	Entwicklungskonzept / Darstellung	33
4.3	Gemischte Bauflächen	35
4.3.1	Ausgangsbedingungen	35
4.3.2	Leitsätze	36
4.3.3	Entwicklungskonzept / Darstellungen	36
4.4	Gewerbliche Bauflächen	38
4.4.1	Ausgangsbedingungen	38
4.4.2	Leitsätze	38
4.4.3	Entwicklungskonzept / Darstellungen	38
4.5	Sonderbauflächen	40
4.5.1	Sonderbauflächen Fremdenverkehr und Erholung	41
4.5.2	Sonderbauflächen Klinik	41
4.5.3	Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel	42
4.5.4	Sonderbaufläche soziokulturelles Begegnungszentrum	42
4.5.5	Sonderbaufläche Reitsport	42
4.5.6	Sonderbaufläche Tierheim	42
4.5.7	Sonderbauflächen Tierhaltung	42
4.5.8	Sonderbauflächen Bioenergie	43
4.5.9	Sonderbauflächen Solarenergie	43
4.6	Flächen für den Gemeinbedarf	44
4.6.1	Entwicklungskonzept / Darstellungen	44
4.6.2	Schulische Versorgung	44
4.6.3	Kinderbetreuung	45
4.6.4	Seniorenbetreuung	46
4.6.5	Jugendeinrichtungen	46
4.6.6	Gesundheit	46
4.6.7	Sport	47
4.6.8	Kulturelle Einrichtungen	47
4.6.9	Öffentliche Verwaltung	48
4.6.10	Feuerwehr	48
4.6.11	Kirche	49
4.7	Verkehr	49
4.7.1	Schienenverkehr/ÖPNV	50
4.7.2	Straßenverkehr	50
4.7.3	Luftverkehr	52
4.7.4	Überörtliche Rad-/ Wanderwege	52
4.8	Ver- und Entsorgung	52
4.8.1	Trinkwasserversorgung	53

4.8.2	Abwasserentsorgung	53
4.8.3	Gasversorgung	53
4.8.4	Elektroenergieversorgung.....	53
4.8.5	Abfallentsorgung.....	54
4.9	Grünflächen	54
4.9.1	Parkanlagen und innerstädtische Grünzüge der Kernstadt, Festplätze.....	54
4.9.2	Angerbereiche / grüne Zentren.....	55
4.9.3	Dauerkleingärten	55
4.9.4	Gartenland, Obstgärten, Grabeland.....	55
4.9.5	Friedhöfe	56
4.9.6	Sportplätze	56
4.9.7	Spielplätze	57
4.9.8	Freibäder	57
4.9.9	Schießanlage.....	57
4.10	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	58
4.11	Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen	58
4.12	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	59
4.12.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	59
4.12.2	Belange des Immissionsschutzes	59
5	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	63
5.1	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	63
5.2	Denkmalschutz	63
5.3	Naturschutz und Trinkwasserschutz.....	63
5.3.1	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	64
5.3.2	Trinkwasserschutzgebiete	65
5.4	Bergbau	65
6	Prüfflächen	66
6.1	Kernstadt	66
6.2	Ortsteile	76
6.3	Photovoltaik-Freiflächenanlagen im LSG	84

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht mit Stand März 2026 ist Teil der Begründung. Es enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung. Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes liegt der Umweltbericht als Untersuchungsrahmen (Scoping) vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB gebeten.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung, Zeitraum 2018-2024. Stand: 2025, Quelle: Stadt Bad Belzig	9
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP HR – Festlegungskarte	13
Abbildung 4: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (1. Entwurf)	19
Abbildung 5: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Bad Belzig (2022)	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: verwendete Kartenblätter	4
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Stadtkern und Ortsteile	8
Tabelle 3: Anzahl der Schulkinder	21
Tabelle 4: Bewertung der Auslastung der öffentlichen Schulen in Bad Belzig	21
Tabelle 5: rechtswirksame Bauleitplanungen	29
Tabelle 6: Im Verfahren befindliche Bauleitplanungen	30
Tabelle 7: Wohnbauflächen: Vorhandene und zu prüfende Entwicklungspotenziale (Kernstadt)	34
Tabelle 8: Wohnbauflächen: Vorhandene und zu prüfende Entwicklungspotenziale (Ortsteile)	35
Tabelle 9: Mischbauflächen: Vorhandene und zu prüfende Entwicklungspotenziale (Ortsteile)	37
Tabelle 10: Übersicht zu Schulstandorten	44
Tabelle 11: Übersicht zu Einrichtungen für die Kinderbetreuung	45
Tabelle 12: Übersicht zu Sporthallen	47
Tabelle 13: Übersicht zu Verwaltungen	48
Tabelle 14: Übersicht zu Ortsfeuerwehren	49
Tabelle 15: Übersicht zu Kirchen	49
Tabelle 16: Übersicht zu Kleingartenanlagen	55
Tabelle 17: Übersicht zu Friedhöfen	56
Tabelle 18: Übersicht zu Sportplätzen	56

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBergG	Bundesberggesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
KV	Kilovolt
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LfU	Landesamt für Umwelt
LWaldG	Landeswaldgesetz
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
SPA	Vogelschutzgebiet (Special Protected Area)
PV-FFA	Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]) Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II 2019, Nr. 35)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

1 Einführung

1.1 Anlass der Überarbeitung und Anpassung

Für die Kreisstadt Bad Belzig liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2012 vor.

Der Aufstellungsbeschluss zur Überarbeitung und Anpassung des FNPs für das gesamte Stadtgebiet erfolgte am 13.06.2022 (Beschluss Nr. 336-21/22) durch die Stadtverordnetenversammlung. Die Aufgabenstellung wurde mit der Vergabe der Planungsleistungen konkretisiert. Hierbei wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Entwicklung einer mittel- bis langfristigen Strategie für eine geordnete städtebauliche und naturräumliche Gesamtentwicklung.
- Anpassung an strukturelle und demografische Veränderungen durch nachhaltige und bedarfsgerechte Gestaltung der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung konkreter Szenarien, die im Rahmen der Überarbeitung entwickelt werden.
- Stärkung der Funktion der Kernstadt Bad Belzig als Mittelzentrum.
- Prüfung von Flächen für den Wohnungsbau (insbesondere soziale Wohnraumförderung) sowie für Gewerbe, Industrie und Großansiedlungen unter Berücksichtigung bereits getroffener Flächendarstellungen.
- Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen in Landschaftsschutzgebieten (LSG) unter Berücksichtigung des großflächigen Waldbestandes und grundsätzlich des Natur- und Umweltschutzes.

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des rechtswirksamen FNP (Stand 2012, ursprünglich bearbeitet von: IDAS Planungsgesellschaft mbH). Die enthaltenen Informationen wurden überprüft und ggf. angepasst oder konkretisiert. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Abgleich und evtl. Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen (z. B. Schutzgebietsgrenzen, Altlasten, Bergbau etc.).
- Abgleich und evtl. Aktualisierung der übergeordneten Planungen (z. B. Ziele und Grundsätze der aktuellen Landes- und Regionalplanung).
- Ergänzung der vorhandenen überörtlichen Fachplanungen (z. B. Schulentwicklungsplan, Klimaschutzkonzept, Kita-Bedarfsplan).
- Ergänzung der vorhandenen kommunalen Planungen (z. B. INSEK 2035+, Kurortentwicklungskonzept, B-Pläne sowie FNP-Änderungen).
- Prüfung der vergangenen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Kernstadt und Ortsteilen in Zusammenhang mit einem daraus resultierenden Flächenbedarf.
- Überprüfung der Ausnutzung von bereits dargestellten Entwicklungsflächen, Anpassung an Veränderungen in Kernstadt und Ortsteilen (z. B. Errichtung von Spielplätzen, Kita oder Entwicklung von Wald, Wohn- und Mischbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen) unter Abgleich mit den aktualisierten Planungszielen.
- Ergänzung von überörtlichen Rad- und Wanderwegen.
- Überprüfung von Möglichkeiten zur Bestandssicherung von wesentlich bebauten Bereichen, die bisher nicht als Bauflächen dargestellt wurden.
- Überprüfung der Möglichkeiten zur Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen.

Parallel wird auch der Landschaftsplan überarbeitet. Die Untersuchungsergebnisse aus dem Landschaftsplan werden im weiteren Verfahren in den FNP mit dem Umweltbericht integriert.

1.2 Aufgaben und rechtliche Bedeutung

1.2.1 Aufgaben

Im Flächennutzungsplan stellt die Stadt Bad Belzig 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 FNP dokumentiert damit die Planungsabsichten der Stadt in Plan und Text.

Der FNP 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.

Die Planung 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 FNP 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.

Eine wichtige Funktion erhält der FNP aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach unmittelbar rechtsetzende Bebauungspläne aus ihm zu entwickeln sind. Der FNP bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung. In der zweiten Stufe schließt sich die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) an. Aus dem FNP oder parallel mit ihm (§ 8 BauGB) sollen Bebauungspläne entwickelt werden. Er bewirkt damit eine Selbstbindung der Stadt, die ihre verbindliche Bauleitplanung an dessen dargestellten Planungsvorstellungen auszurichten hat. Während die vorbereitende Bauleitplanung 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.

1.2.2 Rechtliche Bedeutung

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

Rechtswirkungen für die Bürgerschaft ergeben sich nur mittelbar, bei

1. der Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen dürfen (vgl. Kapitel 1.2.1),
2. der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 35 Abs. 3 BauGB ein öffentlicher Belang sind.

Aufgrund der Darstellungen im Maßstab 1:25.000 (im Vorentwurf) kann aus dem FNP keine „flurstücksscharfe“ Flächenabgrenzung abgeleitet werden.

1.2.3 Planungshorizont

Als Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes wird der Zeitraum bis 2040 angenommen, da sich in der allgemeinen Planungspraxis gezeigt hat, dass er aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen i. d. R. nach 10-15 Jahren überarbeitet werden muss. Wenn eine Änderung der Planungsziele für einzelne Teilflächen schon früher erforderlich wird, besteht die Möglichkeit, den FNP innerhalb des Planungshorizontes in Teilflächen zu ändern. Grundsätzlich besteht jedoch die Zielstellung, Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mittel- bis langfristig aus den strategischen Flächendarstellungen des FNP ohne weitere Änderungen zu entwickeln.

1.3 Verhältnis zu Landschaftsplanung und Umweltprüfung

Parallel zur Aktualisierung des Flächennutzungsplanes wird der Landschaftsplan angepasst. Der Landschaftsplan ist ein den Flächennutzungsplan begleitender eigenständiger Fachplan. Gemäß § 9 BNatSchG / § 5 Abs. 1 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 sind gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG im Rahmen der Abwägung als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen bzw. gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen. Diese Begründung erfolgt in der Regel im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen.

Der Landschaftsplan stellt darüber hinaus gemäß § 9 BNatSchG 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.

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

1.4 Methodik der Begründung und Darstellungssystematik

1.4.1 Methodik der Begründung

Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen. In der Begründung wurde die klassische Reihenfolge der Planung (Bestandsaufnahme, Bewertung/Konfliktanalyse und Entwicklungskonzept) umgesetzt.

Im Kapitel 1 der Begründung werden zunächst als Einführung grundsätzliche und allgemeine Aussagen über Aufgaben, Bedeutung und Darstellungssystematik des Plans zusammengefasst.

Kapitel 2 und 3 beinhalten Darlegungen zur räumlichen Einordnung und zu den übergeordneten Planungsvorgaben, an welche die 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 FNPs 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.

In Kapitel 6 werden im vorliegenden Vorentwurf Erweiterungsflächen geprüft (Prüfflächen).

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung, wird aber als Dokument mit eigenständiger Gliederung und Seitennummerierung erarbeitet.

1.4.2 Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:25.000 (im Vorentwurf, Anpassungen erfolgen im weiteren Verfahren). Er enthält Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. 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 Anforderungen zu beachten sind. Mit den nachrichtlichen Übernahmen informiert die Stadt über rechtsverbindliche Bodennutzungen, deren Regelung nicht in diesem Verfahren, sondern innerhalb gesonderter Fachplanungen getroffen wird. Die Festsetzungen dieser Fachplanungen unterliegen nicht der Planungshoheit der Stadt und werden planungsrechtlich nicht Bestandteil des FNPs. Ihre Aufnahme dient dazu, die Nutzungsregelung im Stadtgebiet lückenlos dokumentieren zu können.

Da die künftige Entwicklung der Stadt Bad Belzig nicht exakt vorherbestimmbar ist, sollen in der vorbereitenden Bauleitplanung die Entwicklungsspielräume für den genannten Planungshorizont nicht zu stark eingeengt werden. Daher wird im vorliegenden FNP gemäß § 1 BauNVO im Wesentlichen nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Dies erweitert den möglichen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP. Die Differenzierung der Bauflächen in Baugebiete und deren grundstücksscharfe Festsetzung sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt bei Bedarf in den Bebauungsplänen.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan 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. Es erfolgt keine grundstücksscharfe Darstellung. In Umsetzung dieses Grundsatzes werden außerhalb der Ortslagen im Plan in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha berücksichtigt. Die Zweckbestimmung kleinerer Flächen wird, wenn der Standort von über- bzw. gesamtgemeindlicher Bedeutung ist, mittels Punktsignaturen dargestellt.

Entsprechend der Aufgaben des Flächennutzungsplanes (vgl. Kapitel 1.2) erfolgt in der 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 weiteren Begründung.

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde die topographische Karte 1 : 10.000 verwendet. Die Digitalen Topographischen Karten (DTK) werden aus Digitalen Landschafts- und Geländemodellen sowie dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS erzeugt und nach dem bundeseinheitlichen Signaturenkatalog der Präsentationsausgaben „basemap.de P10“ Raster visualisiert.

Im Bereich der Planzeichnung wurden folgende Kartenblätter verwendet:

Tabelle 1: verwendete Kartenblätter

Bezeichnung Kartenblätter	Aktualität
3740-NO Wollin	03.02.2025
3740-SO Gräben	31.01.2025
3741-NO Golzow	31.01.2025
3741-NW Lucksfließ	31.01.2025
3741-SO Bad Belzig – Dippmannsdorf	31.01.2025
3741-SW Bad Belzig – Ragösen	31.01.2025
3742-NW Tornow	31.01.2025
3742-SW Damelang-Freienthal	31.01.2025

3840-NO Bad Belzig – Werbig	07.04.2025
3840-SO Wiesenburg/Mark	11.02.2025
3841-NO Bad Belzig – Fredersdorf	31.01.2025
3841-NW Bad Belzig – Lübnitz	31.01.2025
3841-SO Bad Belzig	31.01.2025
3841-SW Bad Belzig – Borne	31.01.2025
3842-NW Bad Belzig – Neschholz	31.01.2025
3842-SW Dahnsdorf	09.04.2025
3940-NO Jeserig/Fläming	31.01.2025
3941-NO Rädigke	27.03.2025
3941-NW Grubo	11.02.2025
3942-NW Niemegek	31.01.2025

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan wird für das in der Planzeichnung umgrenzte, gesamte Stadtgebiet von Bad Belzig erarbeitet. Es umfasst eine Fläche von rund 236,07 km².

Der Geltungsbereich umfasst die Kernstadt (mit dem Gemeindeteil Weitzgrund) sowie die folgenden 14 Ortsteile: Bergholz, Borne, Dippmannsdorf, Fredersdorf, Groß Briesen (mit dem Gemeindeteil Klein Briesen), Hagelberg (mit dem Gemeindeteil Klein Glien), Kuhlowitz (mit dem Gemeindeteil Preußnitz), Lübnitz, Lüsse, Lütte, Neschholz, Ragösen, Schwanebeck und Werbig (mit den Gemeindeteilen Egelinde, Verlorenwasser und Hohenspringe).

Bad Belzig ist Bestandteil des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Nachbargemeinden sind Görzke, Gräben und Wollin (jeweils Amt Ziesar), Golzow, Planebruch und Brück (jeweils Amt Brück), Planetal und Rabenstein/Fläming (jeweils Amt Niemeck) sowie die amtsfreie Gemeinde Wiesenburg/Mark.

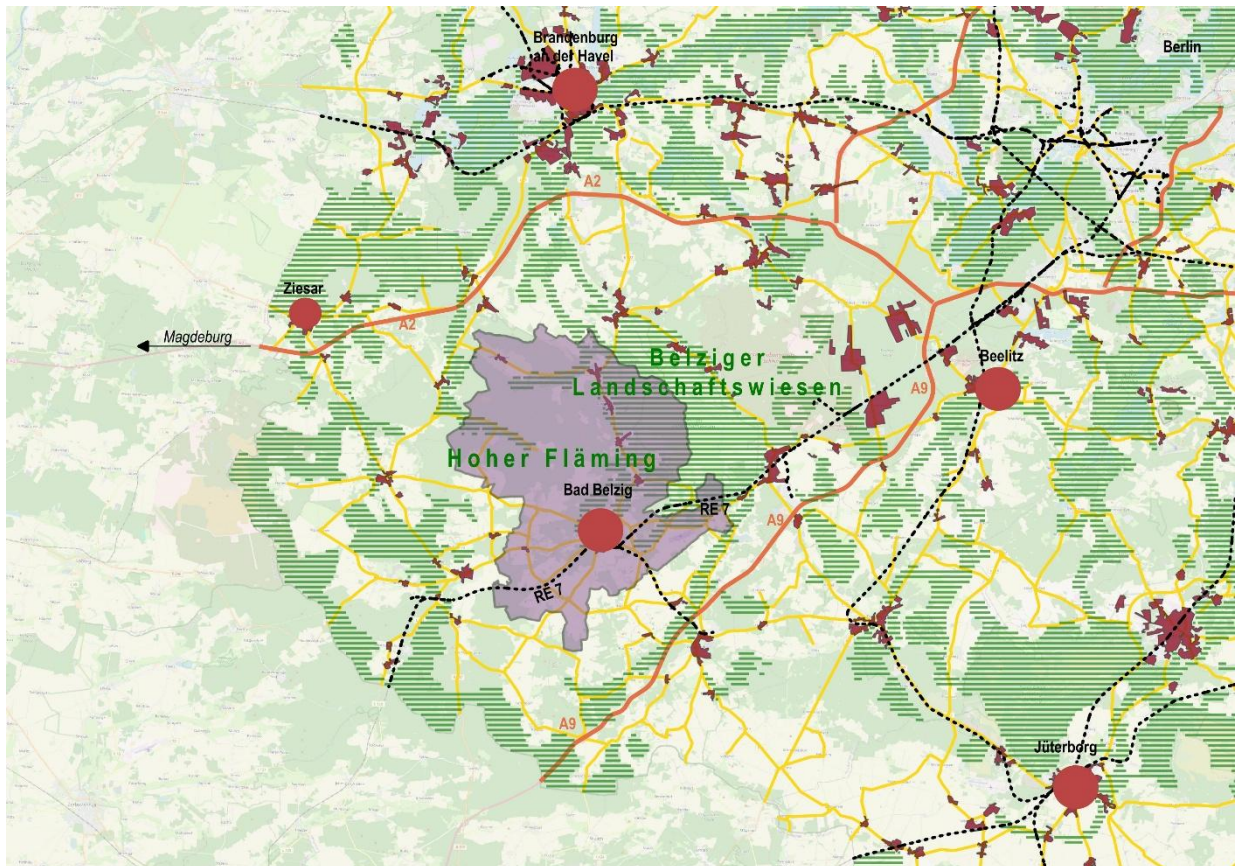


Abbildung 1: Lage im Raum¹

2.2 Regionale Einordnung

Bad Belzig liegt im Südwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Potsdam-Mittelmark zwischen Berlin bzw. Potsdam (50 km Entfernung) und Magdeburg (90 km Entfernung) und ist Kreisstadt mit Kreissitz dieses Landkreises. Die Kreisverwaltung befindet sich teilweise in Bad Belzig sowie in weiteren Orten des Landkreises. Eine Bündelung der gesamten Verwaltung des Landkreises in Bad Belzig ist nicht mehr vorgesehen. Die überregionale verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 102 in nord-südlicher Richtung und B 246 in west-östlicher Richtung.

¹ Quellen: Klassifiziertes Straßennetz Brandenburg: © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, dl-de/by-2-0; Gewässernetz: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0; Verwaltungsgrenzen Brandenburg mit Berlin: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; Freiraumverbund: © Geoportal Berlin, dl-by-de/2.0; Kartengrundlage: © OpenStreetMap

In der Stadt befindet sich der Kreuzungspunkt dieser beiden Bundesstraßen. Bad Belzig liegt somit in einem regional bedeutsamen Knotenpunkt des Straßenverkehrs und ist direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Weiterhin gibt es Anschluss an die Regionalexpress-Linie RE 7. Durch den mit einer halbstündigen Taktzeit betriebenen Regionalverkehr besteht eine günstige Verbindung zum Zentrum der Metropole Berlin (Fahrzeit ca. 45 Minuten nach Berlin Wansee). Die Autobahn A 9 liegt in ca. 10 km Entfernung in östlicher Richtung (Autobahnabfahrt Niemeck).

Bad Belzig ist eines von zwei Mittelzentren im Landkreis Potsdam-Mittelmark und versorgt seinen Verflechtungsbe- reich mit gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge sowie Waren- und Dienstleistungsangeboten. Wesentlich sind hierbei der Verwaltungsbereich (Kreisverwaltung, Stadtverwaltung) und darüber hinaus die Bereiche Medizin (Ernst- von-Bergmann Klinik, Reha-Klinik Oberlinhaus „Hoher Fläming“), Bildung (Grundschule, Oberschule, Förderschule, Gymnasium, Kreismusik- und -volkshochschule) sowie Handel und Dienstleistungen. Die Stadt profitiert von ihrer Lage inmitten des Naturparks Hoher Fläming und ist Thermalsoleheilbad. Mit der naturräumlichen Lage, der Stein- Therme und der Burg Eisenhardt verfügt die Stadt über überregional ausstrahlende Alleinstellungsmerkmale und stellt einen touristischen Schwerpunkt im Landkreis dar.

Naturräumliche Einordnung

Etwa 85 % des Stadtgebietes sind Bestandteil der vielfältig gegliederten Nordostabdachung des Hohen Fläming. Der Hohe Fläming ist im nördlichen Teil des Stadtgebietes überwiegend durch Waldflächen und im südlichen Teil des Stadtgebietes durch ein quantitativ etwa gleichrangiges Nebeneinander von Landwirtschafts- und Waldflächen ge- kennzeichnet. In der Stadt liegt mit dem Hagelberg die höchste Erhebung des Flämings (200 m ü. NHN).

In das nordöstliche Stadtgebiet ragt die Niederungslandschaft der Belziger Landschaftswiesen hinein. Dieser Na- turraum ist im Stadtgebiet beinahe ausschließlich durch Landwirtschaftsflächen gekennzeichnet. Die Belziger Landschaftswiesen liegen in einem Höhenbereich von rund 40 bis 50 m ü. NHN.

2.3 Bevölkerung

In der Stadt Bad Belzig und ihren Ortsteilen lebten mit Stand 31.12.2024 nach Angaben der Stadtverwaltung 11.401 Einwohner*innen. Rund 70 % der Einwohner*innen leben in der *Kernstadt*, ca. 30 % verteilen sich auf die *Ortsteile*. Die Stadt weist insgesamt eine Bevölkerungsdichte von 48 Personen je km² auf.

2.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die Kernstadt ist mit 8.022 Einwohner*innen (2024) der bevölkerungsreichste Teil des Stadtgebietes und macht damit knapp zwei Drittel der Gesamtbevölkerung aus. Im Ortsteil Ragösen leben im Jahr 2024 542 Einwohner*innen², das entspricht rd. 5 %. Lütte ist zweitgrößter Ortsteil und hat 408 Einwohner*innen, Dippmannsdorf und Fredersdorf bilden mit 366 bzw. 358 Einwohner*innen die nächst kleineren Ortsteile gemessen an der Einwohnerzahl, gefolgt von Schwanebeck mit 277 Einwohner*innen. In den Ortsteilen Kuhlowitz, Groß Briesen, Lübnitz, Werbig, Hagelberg, Borne, Lüsse, Neschholz entspricht der Bevölkerungsstand zwischen 226 und 118 Einwohner*innen jeweils rd. 2,0 bis 1,0 % der Gesamteinwohner*innen. Die geringste Bevölkerungszahl weist der Ortsteil Bergholz mit 105 Einwohner*innen auf.

² gemäß den demografischen Daten der Stadt

Tabelle 2. Bevölkerungsentwicklung Stadtkern und Ortsteile³

Stadtkern (SK) / Ortsteil (OT)	Bevölkerungsentwicklung (Einwohner)							Veränderung 2018 zu 2024 in %
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
SK Bad Belzig	7815	7849	7856	7890	7841	7965	8022	2,6
OT Bergholz	99	104	105	106	106	102	105	6,1
OT Borne	159	152	153	146	150	150	143	-10,1
OT Dippmanns- dorf	339	353	358	361	358	377	366	8,0
OT Fredersdorf	365	364	360	354	343	346	358	-1,9
OT Groß Briesen	193	184	184	175	192	193	190	-1,6
OT Hagelberg	145	143	147	142	144	142	164	13,1
OT Kuhlowitz	291	308	299	240	215	211	226	-22,3
OT Lübnitz	187	184	189	187	192	200	177	-5,3
OT Lüsse	124	121	122	127	133	138	140	12,9
OT Lütte	429	418	425	420	422	427	408	-4,9
OT Neschholz	124	120	123	128	121	120	118	-4,8
OT Ragösen	569	561	557	553	564	545	542	-4,7
OT Schwanebeck	279	275	267	269	277	278	277	-0,7
OT Werbig	166	164	152	161	163	169	165	-0,6
Gesamtstadt	11.284	11.300	11.297	11.259	11.221	11.363	11.401	1,0

Entsprechend INSEK Bad Belzig 2035+ wurde im Zeitraum von 2016 bis 2021 in allen Teilräumen ein negativer Geburtensaldo festgestellt – es starben also mehr Menschen, als geboren wurden. In der Kernstadt konnte dieser durch einen positiven Wanderungssaldo (Zuzüge) ausgeglichen werden. In den Ortsteilen hingegen kam zu dem negativen Geburtensaldo ein negativer Wanderungssaldo hinzu, was die Bevölkerungsrückgänge zusätzlich verstärkte. Insgesamt verlor die Stadt in diesem Zeitraum 549 Einwohner*innen durch Sterbefälle, konnte aber durch Zuwanderung 504 neue Einwohner*innen gewinnen – im Ergebnis ergibt sich daraus ein nur leicht negativer Trend.

Die Bevölkerungsanzahl in Bad Belzig hat sich in vergangenen Jahren (2018 bis 2024) leicht positiv (+ 1,0%) und in der Kernstadt deutlich positiv (+2,6 %) entwickelt.

Im Vergleich mit den vorherigen Jahren (entsprechend Datenabgleich mit dem FNP 2012 sowie dem INSEK Bad Belzig 2035+) ist dies eine neue Tendenz, da vorher (teilweise starke) Bevölkerungsverluste vorausgingen. Nur kurzzeitig gab es in den vorhergehenden Jahren eine Stabilisation der Bevölkerungszahlen durch Fluchtmigration (2015-2016). Bevölkerungsrückgänge in einzelnen Teilbereichen können aufgrund fehlender Daten nicht geprüft werden und müssen engmaschig evaluiert werden.

Bei den Ortsteilen fällt die Entwicklung im Zeitraum 2018-2024 sehr unterschiedlich aus: Während Orte wie Hagelberg (+13,1 %), Lüsse (+12,9%), Dippmannsdorf (+8 %) und Bergholz (+6,1 %) eine positive Bevölkerungsentwicklung zeigten, mussten andere Ortsteile starke Verluste hinnehmen. Besonders stark betroffen waren Kuhlowitz mit einem Minus von 22,3 % (insbesondere wegen Schließung eines Flüchtlingsheims) und Borne mit einem Rückgang von 10,1 %. Der starke Bevölkerungsverlust entsprechend INSEK 2035+ in den Ortsteilen Groß Briesen (-7,4%), Werbig (-29,2 %) und Fredersdorf (-5,8%) hat sich im Betrachtungszeitraum von 2018-2024 auf unter 2 % reduziert.

³ Stand: 2025, Quelle: Stadt Bad Belzig

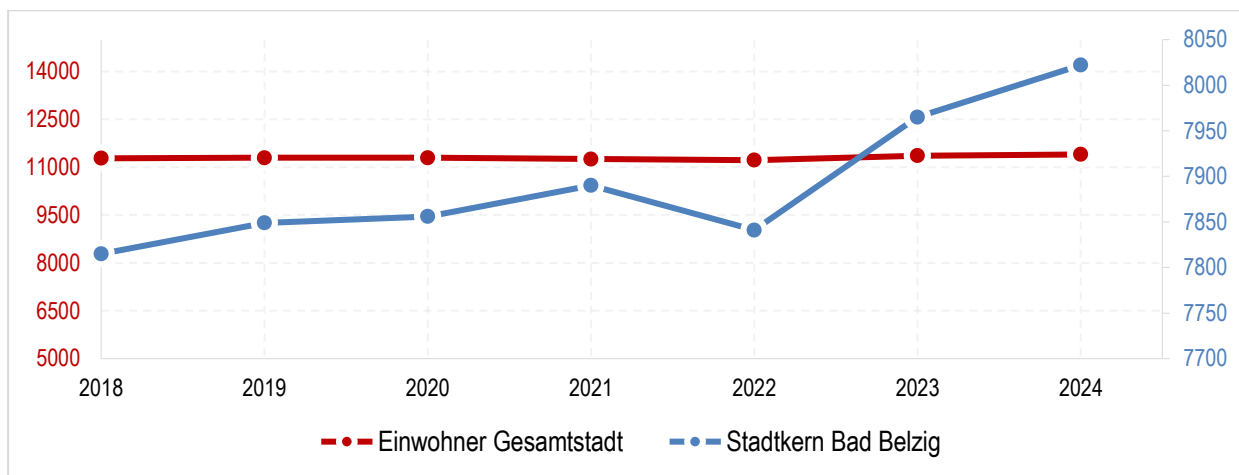


Abbildung 2. Bevölkerungsentwicklung, Zeitraum 2018-2024. Stand: 2025, Quelle: Stadt Bad Belzig

2.3.2 Altersstruktur

Der Altersdurchschnitt von Bad Belzig liegt 2022 bei 48,2 Jahren⁴. Entsprechend INSEK Bad Belzig 2035+ konnten für die Jahre 2015 – 2021 sämtliche Altersgruppen im Kindesalter (0-18 Jahre) Zuwächse erzielen. Besonders deutlich waren diese in der Gruppe der 12- bis 15-Jährigen ausgeprägt. In allen Alterskohorten zwischen 19 und 79 Jahren waren Einwohnerverluste zu verzeichnen. Die Zahl der Erwachsenen zwischen 25 und 64 Jahren, also die Zahl derer, aus denen sich als Erwerbsfähige das ökonomische Potenzial der Stadt zusammensetzt, sowie die „jungen Alten“ zwischen 65 und 79 Jahren – häufig diejenigen, auf denen die Ehrenamtsarbeit aufbaut – ging um rund 8 % bzw. 2 % zurück. Wie überall in Deutschland weist die Gruppe der Hochbetagten die größten Einwohnerzuwächse auf. Deren Zahl stieg von 800 im Jahr 2015 auf 1.107 im Jahr 2021.

In der Auswertung der Altersgruppen in der Kernstadt und den Ortsteilen wird deutlich, dass der Bevölkerungsrückgang in den Ortsteilen vor allem auf die jungen Erwachsenen und Erwerbstätigen zurückzuführen war. Deren Einwohnerverluste waren deutlich stärker ausgeprägt als in der Kern- bzw. Gesamtstadt. Bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 0 und 5 Jahren bzw. 12 und 18 Jahren waren auch in den Ortsteilen Zuwächse zu verzeichnen, die jedoch geringer ausfielen als in der Kern- und Gesamtstadt. Insgesamt hat die Zahl der jungen Bevölkerung in der Kernstadt stärker zugenommen als in den Vergleichsräumen. Einwohnerverluste waren hier lediglich in der Altersspanne zwischen 25 und 79 Jahren zu verzeichnen.

In den Ortsteilen hat sich der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung überdurchschnittlich verringert und der der Senioren überdurchschnittlich erhöht. Insgesamt ist der Anteil älterer Bevölkerung in der Kernstadt aber am höchsten. In Bad Belzig hat sich insgesamt nicht nur die Zahl der Senioren, sondern auch die der Kinder und Jugendlichen erhöht. Dies ist auch an der Entwicklung des Durchschnittsalters ablesbar. Anders als in vielen anderen ländlichen Kommunen Brandenburgs hat sich das Durchschnittsalter von 2015 bis 2022 nur minimal von 47,7 Jahren auf 48,2 Jahre erhöht.

2.3.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Altersgruppen⁵

Um für die Stadt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB), ist es wesentlich, abzuschätzen, wie sich die Bevölkerung in den nächsten Jahren entwickeln wird. 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 der Funktion als Mittelzentrum. Mit konkreten Flächenausweisungen im FNP wird dem

⁴ INSEK Bad Belzig 2035+

⁵ Landkreis Potsdam-Mittelmark (2019): Demografiebericht Nr. 4, https://www.potsdam-mittelmark.de/fileadmin/Redakteure/Bilder/Bildung___Soziales/PDF/Demografiebericht_Nr4_PM_2019.pdf (Zugriff am 20.01.2025)

demographischen Bedarf Rechnung getragen, die Basis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den Ortsteilen geschaffen und damit die Grundlage für eine positive Entwicklung gelegt.

Das aktuelle INSEK Bad Belzig 2035+ aus dem Jahre 2023 beinhaltet eine dezidierte Analyse der demographischen Situation (Stand 31.04.2021) in Bad Belzig und seinen Ortsteilen und nimmt insbesondere die Entwicklung der Jahre 2015 bis 2021 in den Blick (siehe Kapitel 2.3.1 und 2.3.2). Zusätzlich werden zwei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, zum einen auf Grundlage des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) und zum anderen der Raumordnungsprognose (ROP) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) getroffen. Für beide Szenarien kann zum aktuellen Stand eingeschätzt werden, dass diese nicht eintreffen werden. Das Szenario 1 (Voraussetzung des LBV) prognostiziert für die Gesamtstadt eine Bevölkerungszahl von rund 10.501 Einwohner im Jahre 2030 (bzw. 10.811 im Jahr 2025). Dies würde einen Bevölkerungsrückgang gegenüber der tatsächlichen Bevölkerungszahl in 2024 (11.401 Einwohner) um 7,9 % bedeuten. Mit der aktuellen Entwicklung der Einwohneranzahl wird deutlich, dass die getroffene negative Prognose für Bad Belzig nicht eintreffen wird. Das Szenario 2 (eigene Prognose im INSEK Bad Belzig 2035+) geht davon aus, dass ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Es werden für das Jahr 2030 11.431 Personen prognostiziert (11.465 für das Jahr 2040). Dabei wurde berücksichtigt, dass Bad Belzig seit Dezember 2022 im Halbstundentakt mit dem SPNV an Berlin angebunden ist und damit für Pendler als Wohnstandort an Attraktivität gewinnt. Darüber hinaus wurde der geplante Bau der Reha-Klinik am Kurpark mit 300 Mitarbeitern und geplanten 80 WE Mitarbeiterwohnungen berücksichtigt. Bereits mit der aktuellen Entwicklung der Einwohneranzahl ist die wachsende Prognose übertroffen.

Mit der Planung weitere Wohnbauflächen zu entwickeln (BP „Wohnen am Bach“ oder „Belzig-Süd“) werden weitere Wohnbauflächen angeboten, die über die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung hinausgehen. Es soll aktiv ein Angebot geschaffen werden, um einen Anreiz für Zuzug zu schaffen.

2.3.4 Zusammenfassung

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in Bad Belzig in den vergangenen Jahren deutlich positiver als prognostiziert. Die Bevölkerungszahl der Kernstadt wird zwischen 2024 und 2040 wachsen. Der Anteil der älteren Bevölkerung und auch das Durchschnittsalter erhöhen sich stetig. Auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen entwickelt sich positiv. Dies führt zu veränderten Anforderungen an die Stadtgestaltung und deren infrastrukturelle Ausstattung.

In den Ortsteilen können bereits kleine Veränderungen im Ort große Wirkung auf die Bevölkerungszahl haben. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Dörfer ist eine stabile bzw. leicht wachsende Bevölkerungszahl wesentlich.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kernstadt und Ortsteilen lässt sich über Zuwanderungen positiv beeinflussen. Angebote an verfügbarem Bauland, innovative Projekte, die Anbindung mit dem ÖPNV oder der Ansiedlung großer Unternehmen oder Institutionen kann diese maßgeblich beeinflussen. Zuzug lässt sich generieren. Hierbei sind Mietwohnungen für alle Generationen in der Kernstadt aber auch in den Ortsteilen genauso wesentlich wie Flächen für Einfamilienhäuser.

2.4 Wirtschaft

Die Entwicklungen im Bereich der Wirtschaft wurden im INSEK 2035+ ermittelt und im Folgenden sind die wesentlichen Parameter zusammengefasst:

- Bad Belzig wird in seiner Wirtschaftsstruktur vom tertiären Sektor geprägt. Über 85 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten waren im Juni 2021 in den Bereichen Dienstleistungen, Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig.
- Gesundheitswirtschaft und Tourismus sind die wesentlichen Standbeine der wirtschaftlichen Entwicklung in Bad Belzig. Das „Thermalsoleheilbad“ ist für die Stadt ein wichtiger Standort- und Identifikationsfaktor, insofern spielen die „SteinTherme“ mit dem angrenzenden Kurpark, aber auch die „Oberlin Reha-Klinik“ im touristischen Zusammenhang eine große Rolle. Neben dem Gesundheitstourismus liegen die touristischen Schwerpunkte in Bad Belzig auf dem Natur- und Aktivtourismus sowie dem Städtetourismus. Weiterhin kommt der Wiedernutzung der Burg Eisenhardt durch Gastronomie und ein Hotel eine sehr hohe Bedeutung zu.

- Das produzierende Gewerbe und der primäre Sektor spielen mit insgesamt 14 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine untergeordnete Rolle. Das Gewerbegebiet „Seedoche“ in der Kernstadt wird aber stark nachgefragt und eine Erweiterung für Ansiedlungen im Cluster Ernährungs- und Gesundheitswirtschaft als Handlungsbedarf formuliert (siehe auch Kapitel 4.4)
- Die Anzahl der Arbeitslosen sinkt: Im Zeitraum zwischen 2013 und 2021 sind 242 weniger Personen arbeitslos gemeldet gewesen, was einem Rückgang von rund 35 % entspricht.
- Das Pendlerverhalten ist in Bad Belzig bezüglich der Einpendler- (60,3 %) und Auspendlerquote (61,7 %) nahezu ausgeglichen. Die hohe Auspendlerquote lässt sich durch die Nähe zu der Metropole Berlin und den Städten Potsdam sowie Brandenburg an der Havel erklären. Zusätzlich weist Bad Belzig eine gute Bahnbindung auf. Die Verkürzung des Bahntaktes seit Dezember 2022 auf zwei Mal stündlich nach Berlin könnte Bad Belzig als Wohnstandort weiter stabilisieren und die Auspendlerquote weiter erhöhen.
- Zukünftig werden besonders die Branchen der Gesundheitswirtschaft, des Tourismus, der Gastronomie sowie des Freizeitsektors einen besonderen Stellenwert für die wirtschaftliche Entwicklung Bad Belzigs einnehmen.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landesplanung

Nachfolgend werden die im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung der Stadt Bad Belzig wesentlichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung genannt. Die Ziele sind durch die Stadt als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu beachten. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan ist an die Ziele anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele sind sach- und raumkonkrete Letztentscheidungen der Landesplanung und unterliegen daher keinem Abwägungsspielraum. 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.

Für die Stadt Bad Belzig ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Ziele und Grundsätze aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II 2019, Nr. 35)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das LEPro 2007 trifft Festlegungen, die als Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze des LEPro 2007 beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind Grundlage für die Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen (insbesondere des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und der Regionalplanung).

Für die Stadt Bad Belzig sind für die Flächennutzungsplanung insbesondere folgende Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. 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 LEPro). Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden (§ 4 Abs. 2 LEPro). In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3 LEPro).
2. Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 3 Abs. 1 LEPro und § 5 Abs. 1 LEPro).
3. 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 LEPro).
4. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 1 LEPro).

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der Plan bindet die Hauptstadtregion in nationale und internationale Verflechtungen ein, ermöglicht Wachstum, ordnet räumlich die Daseinsvorsorge, orientiert die Infrastrukturentwicklung auf räumliche Schwerpunkte, schützt Freiräume und natürliche Ressourcen und regt nachfolgende Akteursebenen zur Gestaltung von Handlungsräumen an. Als überörtliche und zusammenfassende Planung stellt er für den Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze dar und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

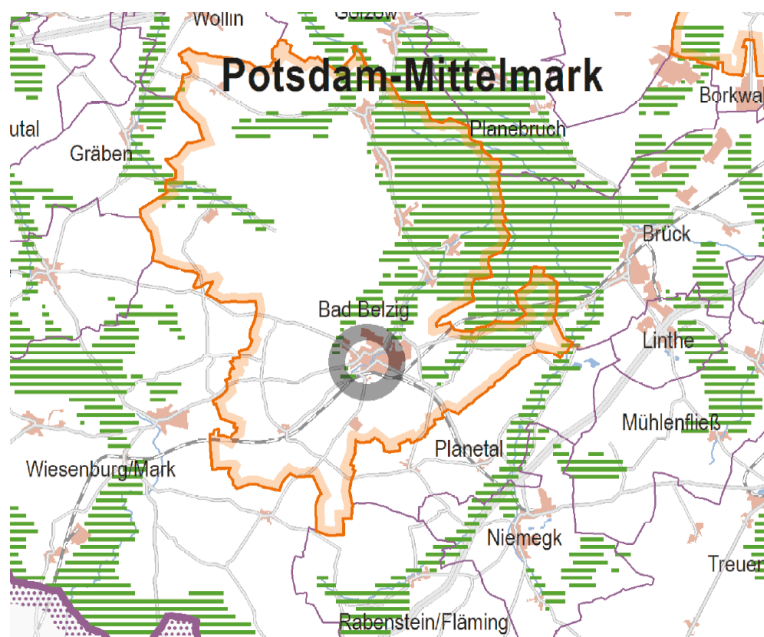


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP HR – Festlegungskarte

Folgende wesentliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP HR sind für die Stadt Bad Belzig von Bedeutung:

Die Stadt liegt im weiteren Metropolenraum gemäß Z 1.1 und gehört durch seine Festlegung als Mittelzentrum (Z.3.6) zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR. Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sind daher nicht eingeschränkt. Teilbereiche des Stadtgebiets sind als Freiraumverbund gekennzeichnet.

Als Mittelzentren im weiteren Metropolraum, das aus Berlin über Schienenverbindungen in einer Fahrzeit von bis zu 60 Minuten erreichbar ist, eröffnet der LEP HR Möglichkeiten für eine Strategie des „Sprung in die zweite Reihe“, um solche Orte stärker in die positive Entwicklung der Hauptstadtregion einzubeziehen. Wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen sollen besondere Berücksichtigung finden, vorrangig im Umfeld der Schienenhaltdepunkte.

Im Folgenden werden die weiteren, relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP HR für die Stadt Bad Belzig nach Themenfelder aufgeführt und bewertet:

- **Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel**

G 2.1 In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

G 2.2 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 2.5 In allen Teilen der Hauptstadtregion soll flächendeckend die Nutzung einer modernen und leistungsfähigen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur ermöglicht werden.

- **Bewertung: Bad Belzig sichert in den Ortsteilen verträgliche gewerbliche Standorte durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen. In der Kernstadt findet eine Fokussierung auf die Entwicklung des Gewerbegebiets Seedoche statt. Hier werden im vorliegenden FNP (Vorentwurf) Flächen für die Weiterentwicklung geprüft (siehe Prüfflächen Kapitel 6).**

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Z 2.6 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 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).

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

Z 2.9 Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 Quadratmetern sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Z 2.10 Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 [red. Hinweis: im LEP]) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.

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

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte.

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 [red. Hinweis: im LEP] sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 [red. Hinweis: im LEP] sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 [red. Hinweis: im LEP] sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 [red. Hinweis: im LEP]) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

Z 2.14 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

- **Bewertung: Die Stadt Bad Belzig hat ein Einzelhandelsentwicklungskonzept. Hier werden die genannten Auswirkungen geprüft. Die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 4.5.3 und 3.4.10).**

- **Oberflächennahe Rohstoffe**

Z 2.15 Oberflächennahe Rohstoffe (ohne fossile Energieträger)

– Festlegung durch die Regionalplanung Gebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (ohne fossile Energieträger) sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen zu sichern (siehe Kapitel 3.2.1).

- **Bewertung: Die Ausweisung von Gebieten für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe erfolgt für den Bereich von Bad Belzig durch die Regionalplanung nicht.**

- **Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte**

Z 3.1 Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt.

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind u.a.: Bad Belzig

(3) Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

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

- **Bewertung: Die Konzentration von gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung erfolgt in der Kernstadt. Hier sind wesentliche Funktionen enthalten.**

- **Kulturlandschaften und ländliche Räume**

G 4.1 Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in:

- historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,
- von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen,
- Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen sowie
- grenzübergreifenden Kulturlandschaften.

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 Umsetzung beitragen.

G 4.3 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.

- **Bewertung: Mit der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch die Aktualisierung des Landschaftsplanes. Hier werden im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen formuliert.**

- **Siedlungsentwicklung**

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(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.

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

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

- **Bewertung: Die Darstellung neuer Siedlungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzungen, Gewerbe) wird im vorliegenden FNP (Vorentwurf) geprüft (siehe Prüfflächen Kapitel 6). Die Flächen befinden sich angrenzend an vorhandene Flächen.**

Z 5.4 Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

- **Bewertung: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen wird mit dem FNP nicht vorbereitet. Bestehende Streu- und Splittersiedlungen, die wesentliche Bedeutung für Bad Belzigs Entwicklung als Kurort- und Gesundheitsort sowie attraktiver Wohnstandort haben, werden jedoch im Rahmen ihres Bestandes ohne Erweiterungsflächen als Bauflächen dargestellt (Klein Briesen, Neschholzer Ausbau, Springbachmühle, Gaststätte Paradies, Borner Straße, Reha-Klinik „Oberlinhaus“).**

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(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.

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

G 5.9 Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen.

- **Bewertung: Durch die Lage Bad Belzigs in ca. 45-minütiger Entfernung per Regionalbahn von Berlin (Wannsee), ergeben sich Entwicklungsimpulse aus der Hauptstadt. Ausgehend vom Flächendruck in Berlin zeichnet sich seit den letzten Jahren eine Zunahme der Bevölkerungsanzahl für Bad Belzig ab. Daher werden im vorliegenden FNP (Vorentwurf) diverse Flächen für die Entwicklung von Wohnraum geprüft. Diese befinden sich überwiegend in der Kernstadt. Hier erfolgt im weiteren Verfahren die Abwägung zwischen den Flächen (siehe Prüfflächen Kapitel 6).**

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

(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.

- **Bewertung: In Bad Belzig existiert eine Konversionsfläche in Verlorenwasser (Ortsteil Werbig). Das dortige ehemalige Kasernengelände steht überwiegend leer. Derzeit ist vorgesehen, das Gelände teilweise für die Erweiterung des Tierheims und teilweise für gewerbliche Nutzungen, die sich hier entwickeln, zu nutzen. Entsprechend werden hier Bauflächen dargestellt. Ein hochwertiger Freiraumverbund o.ä. ist in diesem Bereich nicht vorhanden.**

- **Freiraumentwicklung**

G 6.1 Freiraumentwicklung

(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.

(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.

Z 6.2 Freiraumverbund

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

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass – die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und – die Inanspruchnahme minimiert wird, in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

➤ **Bewertung: Der Freiraumverbund wird zur besseren Nachvollziehbarkeit in die Planzeichnung des FNPs (Vorentwurf) übernommen. Im Rahmen der Bewertung der Prüfflächen wird auf die Lage im Freiraumverbund hingewiesen (siehe Prüfflächen Kapitel 6). Die Bewertung ist außerdem Gegenstand der Umweltprüfung zum FNP sowie im Rahmen der Aktualisierung des Landschaftsplans zu bewerten.**

- **Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung**

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

G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

(1) Leitungs- und Verkehrsstrassen sollen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen.

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

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

➤ **Bewertung: Die Schienenanbindung von Berlin – Potsdam – Beelitz – Bad Belzig – Dessau ist nach Ziel 7.2 als „großräumige und überregionale Schienenverbindung“ zu sichern und nachfrageorientiert zu entwickeln. Diese Bahnflächen werden entsprechend im FNP dargestellt (siehe Kapitel 4.7.1).**

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

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

(3) Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.

Z 8.2 Windenergienutzung

– Festlegung durch die Regionalplanung Gebiete für die Windenergienutzung sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen (siehe Kapitel 3.2).

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.

- **Bewertung: Mit der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch die Aktualisierung des Landschaftsplanes. Hier werden im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen formuliert. Im Rahmen der Aktualisierung des FNP's werden auch Flächen für die Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen geprüft (siehe Prüfflächen Kapitel 6 und Potenzialstudie für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Landschaftsschutzgebieten). Gebiete für die Windenergienutzung sind im Stadtgebiet derzeit nicht vorhanden und ergeben sich auch nicht aus Festlegungen der Regionalplanung.**

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.

Z 8.5 Vorbeugender Hochwasserschutz – Festlegung durch die Regionalplanung

Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen (siehe Kapitel 3.2).

- **Bewertung: Gebiete mit einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in die Planzeichnung des FNP's (Vorentwurf) übernommen. Neue Bauflächen werden in diesen Bereichen nicht dargestellt.**

3.1.3 Bundesweiter Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

Auf Grund des § 17 Absatz 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), der zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, verordnet das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat den bundesweiten Raumordnungsplan für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz aufgestellt. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus der Anlage zu dieser Verordnung. Die Verordnung ist am 01.09.2021 in Kraft getreten.

Der Raumordnungsplan enthält unter anderem Vorgaben zur Prüfung des Hochwasserrisikos (Ziel I.1.1, Grundsatz I.1.2) einschließlich der Auswirkungen des Klimawandels (Ziel I.2.1, Grundsatz I.2.2) sowie Berücksichtigungspflichten für die Minimierung von Hochwasserrisiken (Grundsatz II.1.1).

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Neue Bauflächen werden in den betroffenen Bereichen nicht ausgewiesen.

- **Bewertung: Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz. Gebiete, mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100) werden in der Planzeichnung dargestellt.**

- Landesplanerischer Freiraumverbund (grün): Als Freiraumverbund sind Bereiche im Nord-Westen der Stadt festgelegt (Belziger Wiesen). Diese reichen in drei armartigen Ausläufern bis an und um die Kernstadt. Nordwestlich ragt eine bandartige Struktur als Ausläufer des Freiraumverbundes Bruch in das Plangebiet hinein – siehe Kapitel 3.1.2.
- In Teilen der Belziger Landschaftswiesen liegt ein Gebiet, das bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, HQ100) überflutet wird. Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz sind in Bad Belzig nicht vorhanden.
- Vorranggebiete Landwirtschaft (gelb) sind vor allem im Süden und vereinzelt im Norden vorhanden (siehe Ziel Z 2.4)
- Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte (Z 1.2) sind in Bad Belzig nicht festgelegt.

- **G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung**

Vorbehaltsgebiete Siedlung sind bebaute und unbebaute Gebiete außerhalb des durch den LEP HR festgelegten Gestaltungsraums Siedlung, die für eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung besonders geeignet sind. Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Siedlung sollen in der Region Havelland-Fläming Flächen herausgestellt werden, die unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind. 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

- **Bewertung: Vorbehaltsgebiete Siedlung wurden im überwiegenden Teil der Kernstadt festgelegt. Auch Erweiterungsflächen im Bereich des „Heil-Orts“ oder südlich des Bahnhofs wurden vorgeschlagen. Weiterhin wurden Vorbehaltsgebiete in den folgenden Orten / Ortsteilen festgelegt: Schwanebeck, Lütte, Dippmannsdorf, Ragösen, Groß Briesen und Klein Glien. Die vorgeschlagenen Erweiterungsflächen wurden bei der Prüfung berücksichtigt (siehe Prüfflächen Kapitel 6). Teilweise wurden großflächige Erweiterungsflächen vorgeschlagen, die im Rahmen des Zeithorizonts des vorliegenden FNPs (10-15 Jahre) in Korrespondenz zur Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich nicht erforderlich sind. Hier erfolgt die Abstimmung im weiteren Verfahren.**

- **Z 2.2 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung**

Siehe Kapitel 3.1.2.

- **Z 2.4 Vorranggebiete für die Landwirtschaft**

(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.

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

Im Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 werden Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt, die Ackerflächen vor konkurrierenden Nutzungen schützen soll. Als Ergebnis der öffentlichen Beteiligung wurde das Planungskonzept angepasst und insbesondere eine räumliche Differenzierung der Festlegung der Vorranggebiete Landwirtschaft vorgeschlagen. Es sind drei Teilräume mit unterschiedlichen maßgeblichen Ackerzahlen vorgesehen, welche auf den mittleren Ackerzahlen der Teilräume (Ackerzahlen 21, 29 und 40) beruhen. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 06.06.2024 wurde das überarbeitete Planungskonzept mit großer Mehrheit befürwortet und die regionale Planungsstelle beauftragt, finale Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg zu treffen.

- ➔ **Bewertung: Bad Belzig liegt in Teilraum II mit einer mittleren Ackerzahl von 29. Mit dem vorliegenden FNP (Vorentwurf) werden auch Flächen innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft für die Umnutzung in Bauflächen geprüft (siehe Prüfflächen Kapitel 6). Die Prüfung und Abwägung erfolgt im weiteren Verfahren.**

3.2.2 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist für Bad Belzig nicht relevant, da die Stadt als Mittelzentrum festgelegt ist.

3.2.3 Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 vom 06.06.2024 ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 in Kraft getreten. Für die Kreisstadt Bad Belzig werden keine Festlegungen zur Windenergienutzung getroffen.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt ein Landschaftsrahmenplan (2006) vor. Dieser stellt für den gesamten Landkreis die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar. Wesentliches Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage der Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft zu sichern. Grundlage für den Landschaftsrahmenplan ist das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, in dem die überregionalen Leitlinien und Entwicklungsziele dargestellt sind.

Die Aussagen sind durch die Gemeinden in der Abwägung zum Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

- **Bewertung: Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht sowie mit der Aktualisierung des kommunalen Landschaftsplanes.**

3.3.2 Schulentwicklungsplan LK PM 2023/24 - 2027/28

Der Schulentwicklungsplan des Landkreis Potsdam-Mittelmark (Fachbereich Soziales) liegt mit Stand April 2023 vor. Die Schulentwicklungsplanung ist eine planerische Grundlage für ein möglichst wohnungsnahes und alle Bildungsgänge umfassendes Schulangebot. Dabei sind die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung insbesondere bei der Zuordnung der Schulangebote zur zentralörtlichen Gliederung des Landes zu beachten. Die im Landkreis vorhandenen Schulstandorte wurden unter anderem auf Grundlage der Entwicklung der Schülerzahlen bewertet.

Im aktuellen Planungszeitraum des Schulentwicklungsplans ist für die Stadt Bad Belzig von einer weiter steigenden Entwicklung der Anzahl an Grundschüler*innen und Schüler*innen im Sekundarbereich auszugehen.

Tabelle 3: Anzahl der Schulkinder

	31.12.2016			31.12.2020			Künftige Einschüler*innen 2022/23 bis 2027/28
	Bevölkerung insgesamt	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 12 Jahre	Bevölkerung insgesamt	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 12 Jahre	
Planregion 4	38.239	1.879	1.863	38.413	2.036	2.074	2.093
Bad Belzig, Stadt	11.113	537	571	11 096	583	603	572

Tabelle 4: Bewertung der Auslastung der öffentlichen Schulen in Bad Belzig

Bezeichnung	Bewertung
Grundschule „Geschwister Scholl“	sicherer Standort für eine 4-zügige Grundschule (nach vorgehendem Schulentwicklungsplan: 3- bis 4-zügige Grundschule)
Kleine Grundschule Dippmannsdorf	sicherer Standort für eine 1-zügige Grundschule

Bezeichnung	Bewertung
„Krause-Tschetschog-Oberschule“	sicherer Standort für eine 3-zügige Oberschule (nach vorgehendem Schulentwicklungsplan: 2-zügige Grundschule)
Fläming-Gymnasium	sicherer Standort für ein 4-zügiges Gymnasium (einschließlich einer Leistungs- und Begabungsklasse) (Tendenz zur 4- bis 5-Zügigkeit)
Förderschule „Am Grünen Grund“ sonderpädagogischer Förder- schwerpunkt „geistige Entwicklung“	<ul style="list-style-type: none"> – sicherer Standort – räumliche Kapazitäten sind und bleiben aufgrund der anzunehmenden weiterhin steigenden Schülerzahlen angespannt – kein Baugrund für den zusätzlich benötigten Unterrichtsraum am Schulstandort – Handlungsbedarf: Etablierung eines Angebotes der Kindertagesbetreuung, hier erfolgt keine durchgängige Ferienbetreuung, die aber ab dem 01.08.2026 zu gewährleisten ist (Kita-Bedarfsplan 2022/2023, S. 23).

- **Bewertung: Die Schulstandorte werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Erweiterungsflächen befinden sich in Planung – siehe Kapitel 4.6.2.**

3.3.3 Kita-Bedarfsplan 2022/2023

Die „Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Fortschreibung 2022/2023“ gibt einen prognostischen Ausblick und zeigt Tendenzen über den Platzbedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen. Mit diesem Plan wird den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, um einen zielorientierten und bedarfsgerechten Planungsprozess fortzuführen.

Wesentliche Aussagen für Bad Belzig sind folgende:

Bei den vorliegenden Kinderzahlen sowie den weiteren Parametern (z. B. Versorgungsquoten: Krippenalter: 67 %, Kindergartenalter: 100 %, Grundschulalter: 67 %) und einer Gewährleistung des Wunsch- und Wahlrechtes sowie einer Aufnahme der sogenannten Winterkinder, also Kinder, die während des Kitajahres geboren werden, sollten nach den prognostischen Hochrechnungen im Jahr 2030 folgende Kapazitäten mindestens vorgehalten werden:

- Kinderkrippenalter: 165 Plätze; Kindergartenalter: 292 Plätze (insges. 457 Plätze)
- bis 6. Schuljahrgangsstufe: 461 Plätze

Empfehlung:

Es sollte der Bestand an Plätzen der Kindertageseinrichtungen gehalten werden. Auch wenn mittelfristig (Zeitraum bis 2025) ein Überhang an Plätzen gesehen wird, kann dieser Überhang zur Gewährleistung des Wunsch- und Wahlrechtes und zur Qualitätssteigerung der Kindertageseinrichtungen genutzt werden. Im Rahmen der Trägervielfalt sollte die Kita des Oberlinhauses und des Heilortes e.V. verwirklicht werden. Es sollte die Schließung der Kita Lindenzwerge angedacht werden. Langfristig (bis 2030) werden in der Entwicklungsperspektive der Stadt Bad Belzig die geschaffenen Plätze als erforderlich angesehen.

- **Bewertung: In den letzten Jahren wurden neue Kapazitäten geschaffen (35 Plätze Kita „Kastanienhof“, 85 Plätze Oberlinhaus Kita). Die Schließung der Kita Lindenzwerge ist bereits erfolgt. Die Errichtung der Kita des Heilortes wird aktuell aufgrund einer ausreichenden Anzahl an Betreuungsplätzen nicht weiter verfolgt und wird in der derzeit in Bearbeitung befindlichen Kitabedarfsplanung nicht aufgenommen.**

Die Kitastandorte werden teilweise als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und sind sonst in Bauflächen (Wohnen, gemischte Nutzung) zulässig. Nach derzeitiger Ermittlung ist das Betreuungsangebot für Kinder unter 6 Jahren ausreichend. Für die Kinder von der 1. bis zur 6. Jahrgangsstufe gibt es lediglich ein Platzangebot von 360 Plätzen. Hier ergibt sich ein Mangel zur ermittelten Menge an Plätzen von 461 – siehe Kapitel 4.6.3

3.3.4 Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029

Mit dem vorliegenden Integrierten Klimaschutzkonzept möchte der Landkreis Potsdam-Mittelmark seine bisherigen Klimaschutzaktivitäten verstärken und ausweiten. Die im Klimakonzept aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von CO₂-Emissionen sind in einem Maßnahmenkatalog aufgelistet. Dieser umfasst 44 Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern.

Im Weiteren werden die Maßnahmen aufgeführt, die konkrete Flächenwirkungen haben.

- Solarenergie auf kreiseigenen Gebäuden (I.7): Durch Solar-Anlagen auf kreiseigenen Gebäuden sollen auch Private einen Anreiz erhalten, Solarmodule auf ihren Dächern zu errichten.
Bewertung: Im Plangebiet könnte das zusätzlich zu Wohnhäusern auch auf landwirtschaftlich genutzten Hallen / Anlagen für Tierhaltung erfolgen.
- Klimafreundliche B-Pläne der Kommunen (II.4): Der Landkreis nimmt im Zuge der Beteiligung explizit zum Thema Klima Stellung.
Bewertung: Entsprechende Aussagen können in den FNP aufgenommen werden.
- Radwege zwischen den Ortsteilen (III.3): Viele Pendler würden auf das CO₂-freie Fahrrad umsteigen, wenn es überall gute Fahrradverbindungen geben würde.
Bewertung: siehe Radverkehrskonzept im nachfolgenden Abschnitt.
- Moorstandorte und Wasserregulierung (VI.1): Schutz sowie Konzepte zur Be-/Entwässerung von Flächen mit Moorcharakter.
Bewertung: Eine Überplanung von Moorflächen erfolgt im FNP nicht. Die Aktualisierung des Landschaftsplans erfolgt im weiteren Verfahren.
- Unser Wald – unser Klimaschützer (VI.2): Erhalt der Waldflächen, nachhaltige Forstwirtschaft, Waldumbau entsprechend den Erfordernissen des Klimawandels.
Bewertung: Im Flächennutzungsplan werden die Waldflächen entsprechend dargestellt (siehe Kapitel 0).
- Landwirtschaftliche Flächen als CO₂-Speicher (VI.3): Nutzung landwirtschaftlicher Flächen über Humusaufbau als CO₂-Speicher.
Bewertung: Im Flächennutzungsplan werden die Landwirtschaftsflächen entsprechend dargestellt (siehe Kapitel 4.10).
- Biogas-Anlagen zur regionalen Energie-Nutzung (VI.5): Errichtung weiterer Biogasanlagen.
Bewertung: Im FNP werden bestehende Standorte entsprechend gesichert (siehe Kapitel 4.5.8).

3.3.5 Radverkehrskonzept für den Landkreis Potsdam-Mittelmark

Zur koordinierten und strategischen Förderung des Alltags- und Freizeitradverkehrs hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark ein Radverkehrskonzept (08.08.2024) erstellen lassen. Mit dem Radverkehrskonzept wird die strategische Ausrichtung für die weitere Entwicklung des Radwegenetzes im Landkreis Potsdam-Mittelmark erarbeitet und wiedergegeben.

Die im Konzept ermittelten zu errichtenden neuen Radwegeverbindungen für Bad Belzig sind folgende:

- Ragösen – Groß Briesen - L94 (Verbindung Wollin – Gräben)
- Kernstadt – Lübnitz – Benken
- Lüsse – Neschholz – Brück
- Neschholz – Baitz

➤ **Bewertung:** Die genannten Verbindungen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege enthalten – siehe Kapitel 4.7. Eigenständige Darstellungen von (ausgebauten) Radwegen erfolgen derzeit nicht. Die Stadt Bad Belzig

erstellt derzeit ein eigenes Radverkehrskonzept (siehe Kapitel 3.4.6). Die vorgesehenen Maßnahmen werden nach Fertigstellung des Konzeptes mit dem Radverkehrskonzept für den Landkreis Potsdam-Mittelmark abgeglichen und in den FNP integriert.

3.3.6 Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Landkreis Potsdam-Mittelmark

Um eine attraktive Lebensqualität zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln und um die Bürger*innen im kommunalen Standortwettbewerb mit attraktiven Sportstätten und Sportgelegenheiten zu binden bzw. einen Beitrag zur Gesundheitsförderung zu leisten, hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark eine „Integrierte Sportentwicklungsplanung“ (ISEP) für eine zukunftsorientierte Ausrichtung des Sports und der Sportstättenplanung für die Region (21.10.2021) erstellen lassen.

Die ISEP umfasst die Schaffung u.a. notwendiger empirischer Grundlagen, die Festlegung von Zielen, Prioritäten sowie Maßnahmen.

Die Bestands-Bedarfs-Bilanzierung stellt die Situation in den vier Planregionen des Landkreises Potsdam-Mittelmark dar, darunter Planregion 4 (Bad Belzig). Es zeigt sich, dass in Planregion 4 eine ausreichende Versorgung festzustellen ist. Aus dem ISEK ist nicht ersichtlich, ob diese Versorgung auch zukünftig gewährleistet ist.

Wesentliche Maßnahmen sind folgende:

- Maßnahme 2.1: Es soll eine Überprüfung der Sporthallenversorgung in Bad Belzig in Bezug auf Engpässe erfolgen.
- Maßnahme 6.1: Prüfung einer multifunktionellen Aufwertung von Grün- und Freiflächen für einen naturverträglichen Individualsport im Sinne der Mehrfachnutzung (Multicodierung) für verschiedenste Nutzungen, z. B.: Sport, Erholung, Naturschutz, Klima und Verkehr.
- Maßnahme 7.1: Sicherung der bestehenden Radverkehrsinfrastruktur mittels Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Radwegekonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark (vgl. hierzu Kapitel 3.3.5).
- **Bewertung:** In Bad Belzig gibt es bereits vermehrt dezentrale, wohnortnahe Sportmöglichkeiten. Die abgelegenen Ortschaften sind überwiegend sportlich angebunden (vgl. hierzu Kapitel 4.9.6). Die Übrigen können beispielsweise durch die Ausstattung von Spielplätzen mit Sportnutzungen, die Umnutzung öffentlicher Plätze und die kombinierte Nutzung von Räumen (Multicodierung) erschlossen werden.

3.4 Kommunale Planungen

3.4.1 INSEK Bad Belzig 2035+

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK Bad Belzig 2035+ (2023) schreibt das INSEK Bad Belzig aus dem Jahre 2012 fort. Die Fortschreibung erfolgt anlässlich einer veränderten Ausgangslage: Anstatt eines Bevölkerungsrückgangs, wie von damaligen Prognosen vorhergesagt, verbleibt das Bevölkerungssaldo auf einem stabilen Niveau. Somit verändern sich auch die Zielsetzungen in der Stadtentwicklung. Zusätzlich rücken Themen wie Digitalisierung, Klimaschutz- und Anpassung mehr in den Fokus. Das INSEK Bad Belzig 2035+ dient darüber hinaus der Zusammenführung von unterschiedlichen sektoralen Querschnittsthemen, zeitlichen Entwicklungshorizonten, Akteuren und Vorhabenplanungen und ihrer Finanzierungsquellen.

Mit Hilfe von Handlungsgrundsätzen werden die Leitlinien und Entwicklungsziele in ein räumliches Leitbild mit über 100 Einzelmaßnahmen und gebündelten sieben Zentralen Vorhaben übersetzt.

➤ **Bewertung:**

Für die Maßnahmen aus dem INSEK Bad Belzig 2035+ (2023) wird geprüft, ob diese mit den Darstellungen aus dem FNP im Grundsatz vereinbar sind. Konkrete Maßnahmenvorschläge mit Flächenrelevanz werden als Darstellung aufgenommen und in der Begründung erläutert.

3.4.2 **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan wird gemeinsam mit dem FNP aktualisiert und liegt im weiteren Verfahren als eigenständiges Planwerk vor.

3.4.3 **Kurortentwicklungskonzept (2019)**

Das Kurortentwicklungskonzept (2019) hat zum Ziel die Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt als Kur- und Heilort mit Tourismusangeboten im Bereich der Gesundheit. Es wurde in das INSEK Bad Belzig 2035+ integriert.

Dafür formuliert das Konzept verschiedene Maßnahmen. Diese sind mit den Darstellungen des FNP vereinbar, z.B.:

- A1. Masterprojekt Kur- und Erholungspark Bad Belzig.
Bewertung: geplanter Umbau ist innerhalb der FNP-Darstellungen möglich
- A3. Masterprojekt Kommunikationszentrum Marktplatz / Sole-Highlight.
Bewertung: Umbau des Marktplatzes ist innerhalb der FNP-Darstellungen möglich
- B1: Thermen- und Tagungshotel Bad Belzig - Das Thema Thermenhotel wird bereits seit geraumer Zeit aktiv verfolgt.
Bewertung: Im Flächennutzungsplan sind entsprechende Flächen an der Therme / am Angelteich für einen Hotelbau bereits vorgesehen.
- B4: Burg Eisenhardt – Vermarktung, Renovierung, Verbesserung der Angebote.
Bewertung: Hier sind im FNP Sonderbauflächen Fremdenverkehr dargestellt.
- B5: Flämischer Erlebnishof – Weiterentwicklung von Bauernhöfen zu Sehenswürdigkeiten mit Strahlkraft.
Bewertung: In den Ortsteilen sind im Bereich der historischen Ortslagen meist Mischbauflächen dargestellt. Hier können Bauernhöfe erhalten und weiterentwickelt werden.

3.4.4 **Lärmaktionsplan 2018, Lärmaktionsplan (4. Stufe)**

Der Lärmaktionsplan 2018 (Beschlussfassung Stand 22.08.2019) beschäftigt sich mit dem Lärm, der durch Kfz-Verkehr entsteht. Bad Belzig als Kurstadt muss sich durch seine Gestaltung sowie durch besondere Berücksichtigung des Schutzes der Gesundheit und der Umwelt auszeichnen. Der Lärmaktionsplan schlägt sogenannte „Ruhige Gebiete“ vor, die vor (weiterer) Verlärmung geschützt werden sollten.

- **Bewertung:** Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden geprüft betreffen vor allem verkehrsrechtliche Anordnungen sowie Lärmsanierungsmaßnahmen und haben somit keine Auswirkungen auf die Darstellungen im FNP. Bei neuen Darstellungen im FNP sollte geprüft werden, inwiefern eine Beeinträchtigung der „Ruhigen Gebiete“ erfolgt.

3.4.5 **Integrierter Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplan, Teil Verkehrliches Leitbild und Handlungskonzept 2014**

Die Stadt Bad Belzig hat 2014 einen integrierten Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplan aufgestellt. Grundlagen dafür sind das Leitbild Bad Belzig 2030, verkehrliche Zielsetzungen, Prinzipien der Verkehrsentwicklung und ein verkehrliches Leitbild.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen vor allem verkehrsrechtliche Anordnungen und die Umgestaltung des bestehenden Straßenraums. Flächenrelevant ist die Maßnahme „Weiterentwicklung von attraktiven Parkieranlagen.“ Hierzu wird empfohlen bestimmte Flächen zu reservieren, auf denen Parkierungsflächen entwickelt werden können.

- **Bewertung:** Diese Maßnahme wurde im Konzept „Meine Stadt der Zukunft“ konkretisiert und am Standort der vorgeschlagenen Maßnahme in der FNP-Planzeichnung ein entsprechendes Symbol eingefügt und die Begründung entsprechend ergänzt.

3.4.6 **Radverkehrskonzept für die Stadt Bad Belzig (in Bearbeitung)**

Die Stadt Bad Belzig hat sich gemeinsam mit ihren Ortsteilen zum Ziel gesetzt, den Bürger*innen generationsübergreifend zu ermöglichen, sich flexibel zwischen den Ortsteilen mit dem Rad fortbewegen zu können. In der Kernstadt

soll der Modal Split des Radverkehrs stark erhöht werden. Durch das in Erarbeitung befindliche Radverkehrskonzept soll das Alltags- und Freizeitnetz nachhaltig und langfristig gestärkt werden.

- **Bewertung: Die vorgesehenen Maßnahmen werden nach Fertigstellung des Konzeptes geprüft und bei Bedarf in den FNP integriert.**

3.4.7 Klimaschutz-Agenda (2023)

Die Klimaschutz-Agenda aus dem Jahr 2023 empfiehlt Maßnahmen für den Klima- und Umweltschutz sowie der Klimaanpassung in der Stadt Bad Belzig. Schwerpunkte liegen auf den Bereichen Wasser, Energie und Wärme, Landwirtschaft und Wald. Insgesamt wurden 91 Maßnahmen erarbeitet, die den Klima- und Umweltschutz in der Stadt verbessern sowie Folgen des Klimawandels abmildern sollen. Das Projekt „Klimawerkstatt Fläming“ hat die Agenda unter Beteiligung von Expert*innen und Bürger*innen zwischen März 2022 und Februar 2023 erstellt.

- **Bewertung: Die Agenda wurde parallel mit dem INSEK Bad Belzig 2035+ erstellt und ist Teil des Bad Belziger Bündnis „Unsere Stadt der Zukunft“. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der Integration des INSEK Bad Belzig 2035+.**

3.4.8 Konzept „Meine Stadt der Zukunft“ (2023)

Neben der Auseinandersetzung mit den stadt spezifischen Themen ist Bad Belzig mit sich verändernden Herausforderungen konfrontiert, wie bspw. die Anpassung an die Folgen des Klimawandels oder Funktionsverluste der Innenstädte durch den exponentiell wachsenden Onlinehandel. Diese werden durch klassische Strategieinstrumente der Stadtentwicklung nicht hinreichend betrachtet. Folglich wird es zukünftig erforderlich sein, diese Herausforderungen in einem anderen Diskussions- und Verabredungsprozess zwischen Politik, Stadtgesellschaft und Verwaltung zu betrachten und gemeinsame Lösungen zu finden.

Der Fokus des Projektes „Meine Stadt der Zukunft Bad Belzig“ war es, in vielschichtigen Partizipationsprozessen einen stadtweiten Dialog über die zukünftige Gestaltung der Zukunftsthemen „Vitale Innenstadt“, „Lokale Mobilität“ und „Zukunftsfähiges Wohnen“ zu führen.

Das Konzept wurde parallel mit dem INSEK Bad Belzig 2035+ erstellt und ist Teil des Bad Belziger Bündnisses „Unsere Stadt der Zukunft“.

Die Maßnahmen mit einer Relevanz für die Fortschreibung des FNP werden hier aufgeführt:

- Umgestaltung des Marktplatzes.
Bewertung: Ist im Rahmen der Darstellungen des FNP möglich.
- Innenstadtnahes Parkhaus: Ein potenzieller Standort für das Parkhaus ist die Fläche Berliner Straße/Bahnhofstraße südlich der Innenstadt, die bereits als Parkplatz (Sandberger Platz) genutzt wird.
Bewertung: im Rahmen der vorliegenden FNP-Aktualisierung ist hier ein Parkplatz-Symbol dargestellt – siehe Kapitel 4.7.2)
- Erstellung Nahmobilitätskonzept /Verbesserung Radverkehrsanbindung zwischen Stadtteil-Kernstadt sowie „interessanten Orten“
Bewertung: relevante Radwegeverbindungen können nach Fertigstellung des Konzepts in den FNP aufgenommen werden.
- ZukunftVisionVerkehr: Bad Belziger Innenstadt
Bewertung: Flächen, die nicht mehr für Durchgangsverkehr zur Verfügung stehen, würden im FNP nicht mehr als Flächen für den örtlichen Hauptverkehr zur Verfügung gestellt.
- Schaffung von Kiss&Go Parkplätzen am Busbahnhof.
Bewertung: Im FNP ist diese Fläche als Verkehrsfläche dargestellt.

3.4.9 **Konzeption Schule 2024 (2019)**

Ziel der Konzeption „Schule 2024“ war es, die Grundlage für eine dauerhafte und qualitative bauliche Lösung für den Schulstandort Weitzgrunder Weg zu schaffen und so das kommunale Schulangebot zu verbessern. Da trotz rückläufiger Bevölkerungsanzahl die Anzahl der Grundschüler gestiegen ist, mussten am Schulstandort Weitzgrunder Weg zusätzliche Kapazitäten in Schulcontainern für die Geschwister-Scholl-Grundschule geschaffen werden. Die Konzeptergebnisse liefern eine Grundlage für weitere Planungsschritte, (politische) Entscheidungen über Investitionen und Anpassungen im Schulbestand und damit die zukünftige Schulentwicklung in der Stadt Bad Belzig.

Im Ergebnis soll am Schulcampus Weitzgrunder Weg ein Ersatzneubau entstehen. Erste Pläne zu Gebäudekubaturen sind in der Anlage zu der Konzeption enthalten.

- **Bewertung: Die in der Konzeption gezeigten Varianten zu Gebäudekubaturen sind in den bereits im FNP dargestellten Gemeinbedarfsflächen enthalten.**

3.4.10 **Einzelhandelsentwicklungskonzept (2009), Fortschreibung (2017) und 1. Ergänzung zur Fortschreibung (2022)**

Anlass der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts war die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Bad Belziger Innenstadt mit seinem historischen Stadtkern und seinen angrenzenden Stadtteilen. Gemäß den Leitziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollen in der Stadt Bad Belzig die mittelzentralen Versorgungsfunktionen sowie die Nahversorgungsstrukturen gesichert und gestärkt werden. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt von Bad Belzig insbesondere aufgrund der kleinteiligen (überwiegend historischen) Bausubstanz deutlich limitiert sind. So fehlen dort insbesondere Potenzialflächen für die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben.

Vor diesem Hintergrund wird es erforderlich, auch die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zum Großteil auf den Standortbereich Brücker Landstraße auszurichten, weshalb eine Ausweisung dieses Standortbereiches als Nebenzentrum Brücker Landstraße erforderlich ist. Entsprechend verfügt die Stadt Bad Belzig neben dem Hauptzentrum Innenstadt mit dem Nebenzentrum Brücker Landstraße über einen weiteren zentralen Versorgungsbereich. Zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung werden weitere vier Nahversorgungslagen (Erich-Weinert-Straße, Weitzgrunder Straße, Brücker Landstraße und Niemecker Straße) ausgewiesen. Der Ergänzungsstandort Niemecker Straße stellt den einzigen Ergänzungsstandort im Stadtgebiet dar.

Im Hinblick auf die Leitziele der Einzelhandelsentwicklung wird die bisherige Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Belzig aus dem Jahr 2017 durch die Neuausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereiches und deren zukünftige Funktionsteilung ergänzt, auch im Sinne einer hierarchischen Gliederung nach:

- Hauptzentrum Innenstadt
- und Nebenzentrum Brücker Landstraße.



Abbildung 5: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Bad Belzig (2022)⁷

Angestrebt wird eine Funktionsteilung beider Zentren, in welcher das Nebenzentrum jene Segmente einer fachmarktorientierten Einzelhandelsentwicklung aufgreift, die im Hauptzentrum Innenstadt räumlich und funktional nicht umsetzbar sind.

Beide Zentren unterscheiden sich zudem in der Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen. Während für das Hauptzentrum Innenstadt weiterhin die prioritäre Ansiedlung von Magnetanbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß den Leitlinien 1 und 2 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gilt, sind im Nebenzentrum Neuansiedlungen und Erweiterungen auf deren Verträglichkeit gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu prüfen und planungsrechtlich abzusichern.

- **Bewertung:** Im FNP wird das Nebenzentrum „Brücker Landstraße“ als Sonderbauflächen „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. In nachfolgenden Verfahren ist deren Verträglichkeit gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu prüfen und planungsrechtlich abzusichern – siehe Kapitel 4.5.3.

3.4.11 Analyse der Wohnbaupotenziale für die Ortsteile (2016)

Die Stadt Bad Belzig hat im Jahr 2016 in den Ortsteilen eine Analyse der Wohnbaupotenziale durchgeführt. Es wurden die Potenziale der Innenentwicklung sowie Abrundungsflächen ermittelt. Weiterhin wurden Potenziale für die Umnutzung bzw. der Umbau leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude ermittelt, um einen langfristigen Beitrag auch für die Sicherung und Entwicklung der typischen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns zu leisten. Die Entwicklungspotenziale innerhalb von Baulücken stehen häufig nicht für die Deckung eines möglichen kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohngrundstücken zur Verfügung.

- **Bewertung:** Im FNP werden keine konkreten Baulücken in die Bilanz für Wohneinheiten eingestellt und keine Leerstände ermittelt. Die Vorschläge für Abrundungen werden nur teilweise aufgenommen.

⁷ BBE (2022) Einzelhandelskonzept_Ergänzung zur 1. Fortschreibung

3.4.12 Bauleitplanung

In Bad Belzig gibt es rechtswirksame sowie im Verfahren befindliche Bebauungspläne sowie FNP-Änderungen.

- **Rechtswirksame Bauleitplanungen**

Tabelle 5: rechtswirksame Bauleitplanungen

Bezeichnung Bebauungsplan	Bezeichnung FNP	Nr. in Planzeichnung
Kernstadt		
B-Plan Nr. 1.1 „Seedoche-Nord“	-	1
B-Plan Nr. 8 „Westlich Hagelberger Straße“	-	2
B-Plan Nr. 10.1 „An der Brücker Landstraße“	-	3
B-Plan Nr. 10.2 „Südlich Technologie- und Gründerzentrum an der Brücker Landstraße“	-	3
B-Plan Nr. 12.1 „Bahnhofsgasse - Flurstück 84/4“	-	4
B-Plan Nr. 13.1 „Erich-Weinert-Straße 11“	Berichtigung	5
B-Plan Nr. 14.1 „HeilOrt Bad Belzig“	2. FNP-Änderung	6
B-Plan Nr. 21 „Lübnitzer Straße Nord“	-	7
B-Plan Nr. 21.1 „Lübnitzer Straße Nord“, 1. Änderung	-	7
B-Plan Nr. 22.1 „Hotel an der SteinThermeBelzig“	-	8
B-Plan Nr. 22.2 „Wohnen südlich Hotel an der SteinThermeBelzig“	1. FNP-Änderung	8a
B-Plan Nr. 24.1 „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“	-	9
B-Plan Nr. 26 „Rosa-Luxemburg-Straße / Am Kurpark“	-	10
B-Plan Nr. 26.1 „Rosa-Luxemburg-Straße / Am Kurpark“ (1. Änderung)	-	10
B-Plan Nr. 29 „Springbach-Mühle“	-	11
B-Plan Nr. 31 „Karl-Liebknecht-Straße Ost“	-	12
B-Plan Nr. 32 „ZEGG GmbH“	-	13
B-Plan Nr. 35 „Puschkinstraße 14“	(Korrektur)	14
B-Plan Nr. 39 „Wohnen Am Weinberg“	Berichtigung	15
B-Plan Nr. 40 „Wohnprojekt Fläming“	7. FNP-Änderung	16
B-Plan Nr. 6b „Weitzgrunder Weg“	-	17
B-Plan Nr. 6b „Weitzgrunder Weg“, 1. Änderung	-	17
Ortsteile		
B-Plan „Gewerbegebiet östlich von Bergholz“ (OT Bergholz)	12. FNP-Änderung	18
B-Plan „Südlich Lindenwinkel und nördlich Freibadstraße 7“ (OT Dippmannsdorf)	-	19
B-Plan „Wohngebiet Im Huk“ (OT Fredersdorf)	Berichtigung	20
B-Plan „Gut Klein Glien“ (OT Hagelberg / Klein Glien)	10. FNP-Änderung	21
B-Plan „Gutshof Lübnitz“ (OT Lübnitz)	-	22
B-Plan „Wohnen am Kiesweg“ (OT Ragösen)	Berichtigung	23
B-Plan „Biogasanlage“ (OT Werbig)	3. FNP-Änderung	24
B-Plan „Wohnen östlich Hagelberg Nr. 18“	-	25

- **Im Verfahren befindliche Bauleitplanungen**

Die Verfahren in Aufstellung (siehe nachfolgende Tabelle 6) werden im vorliegenden Vorentwurf unterschiedlich dargestellt: Sofern bei den Verfahren bereits erkennbar ist, dass hier Anpassungen erforderlich werden oder das Verfahren nicht weitergeführt wird, werden die Änderungen im Vorentwurf vorerst nicht dargestellt. Die Verfahren sind in der Tabelle mit einem * gekennzeichnet.

Es erfolgt ggf. eine Aktualisierung / Prüfung des Vorgehens im weiteren Aufstellungsverfahren zur Fortschreibung des FNP. Die entsprechenden Geltungs-/ Änderungsbereiche sind in der Planzeichnung weiterhin dargestellt.

Table 6: Im Verfahren befindliche Bauleitplanungen

Bezeichnung Bebauungsplan	Bezeichnung FNP	Nr. in Planzeichnung
Kernstadt		
B-Plan Nr. 1.4 „Gewerbegebiet-Ernährungswirtschaft“	9. FNP-Änderung	1
B-Plan Nr. 1.5 „Gewerbepark Seedoche NO und SW“	-	2
B-Plan Nr. 18 „Verwaltung am Papendorfer Weg“	-	3
B-Plan Nr. 34 „REWE-Markt Brücker Landstraße - Bad Belzig“	8. FNP-Änderung	4
B-Plan Nr. 37 „Lidl-Markterneuerung“	6. FNP-Änderung	5
B-Plan Nr. 41 „Karl-Liebknecht-Straße West“	-	6
B-Plan Nr. 42 „Rehabilitationsklinik Am Kurpark“	11. FNP-Änderung	7
B-Plan Nr. 43 „Wohnen am Belziger Bach“	-	8
B-Plan Nr. 44 „Erneuerung des Lidl-Standortes Brücker Landstraße 5“	-	9
*B-Plan Nr. 45 „Wohnen am Friedrich-Ebert-Ring 24“	-	10
Ortsteile		
*B-Plan Solarpark Lübnitz (OT Lübnitz, Bad Belzig)	19. FNP-Änderung	11
*B-Plan Solarpark Werbig (OT Werbig)	16. FNP-Änderung	12
*B-Plan Solarpark Hagelberg (OT Hagelberg)	17. FNP-Änderung	13
*Landwirtschaftsbetrieb Neschholz (Alter Baitzer Weg) – nur FNP-Änderung (OT Neschholz)	18. FNP-Änderung	14
*B-Plan „Wohnen am Achtrutenweg“ (OT Lütte)	13. FNP-Änderung	15
*B-Plan „Solarpark Dippmannsdorf“ (OT Dippmannsdorf)	15. FNP-Änderung	16

* Bauleitplanungen im Verfahren, die in der Planzeichnung derzeit nicht dargestellt werden.

- **Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB**

1. Klarstellungssatzung Neschholz,
2. Klarstellungssatzung Schwanebeck,
3. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lüsse.

- **Bewertung: Die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB wird mit dem FNP nicht eingeschränkt. Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden auch im FNP als Baufläche dargestellt.**

4 Inhalte des Flächennutzungsplanes

4.1 Leitbild

Mit dem Leitbild werden die für die Stadt Bad Belzig wesentlichen Entwicklungsabsichten der Stadt zusammengeführt. Grundlage für das Leitbild sind die in großen Teilen in kommunalen Planungen bereits formulierten Ziele der Stadt. Berücksichtigt werden aber auch die aktuellen rahmengebenden überörtlichen Planungen der Regional- und Landesplanung, der überörtlichen Fachbehörden sowie die aktuelle Gesetzgebung.

Aus dem Leitbild werden für die einzelnen sektoralen Themenfelder in den einzelnen nachfolgenden Kapiteln teilweise konkretere handlungsorientierte Leitsätze entwickelt und den jeweiligen Entwicklungskonzepten vorangestellt.

1. Bad Belzig entwickelt sich zu einer „Stadt zweiter Reihe“ im erweiterten Metropolraum. Die Standortfaktoren der guten Erreichbarkeit aus Ober- und Mittelzentren (Berlin, Dessau, Potsdam) sowie die qualitätsvolle Natur- und Kulturlandschaft sind zentrale Stärken die gezielt für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung genutzt werden.
2. Bad Belzig stärkt seine Funktion als Mittelzentrum in der Region durch den gezielten Ausbau der Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur, Kultureinrichtungen, durch gute Verkehrsanbindung mit modernen Mobilitätsangeboten sowie durch wohnortnahe Alltags- und Versorgungsangebote.
3. Bad Belzig verfolgt das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, schafft aber vorausschauend und angepasst Wohnraum für Eigentum und Miete für die Eigenentwicklung sowie für Zuziehende in Kernstadt und Ortsteilen. Attraktive Angebote für alle Generationen bilden die Grundlage für eine verbundene Ortsgemeinschaft.
4. Bad Belzig stärkt seine Funktion als regionaler Arbeitgeber und aktiviert und erweitert Gewerbeflächenpotenziale in Schwerpunktbereichen sowie verträgliches Gewerbe auch innerorts im Einklang mit der Besonderheit der Kurstadt.
5. Bad Belzig stärkt als Thermalsoleheilbad seine Rolle als touristisches und gesundheitliches Zentrum im Hohen Fläming einerseits als attraktiver Erholungs- und Kurort und andererseits durch den Ausbau einer hochwertigen Gesundheitsversorgung.
6. Die Stadt fördert den natur- und landschaftsverträglichen Ausbau erneuerbarer Energien und erhöht ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.

4.2 Wohnbauflächen

4.2.1 Ausgangsbedingungen

Die Stadt Bad Belzig hatte entsprechend INSEK 2035+ im Jahre 2021 einen Bestand von rund 5700 Wohneinheiten. Der Wohnungsbestand setzt sich überwiegend aus Ein- (38 %) und Zweifamilienhäusern (14 %) zusammen. Schwerpunkte der Ein- und Zweifamilienhausbebauung sind die Ränder des Hauptortes und die Ortsteile. Die Standorte der Mehrfamilienhäuser liegen fast ausschließlich im Hauptort.

Entsprechend INSEK 2035+ sind zwischen 2015 und 2021 der Wohngebäudebestand um 90 Gebäude sowie der Wohnungsbestand um 157 WE angestiegen (Anstieg von 2,8 %). Gleichzeitig ist die Bevölkerungsanzahl um 0,5 % gesunken. Auf den Leerstand hatte dies aufgrund einer tendenziell sinkenden Haushaltsgröße keine Auswirkungen.

Wie in Kapitel 2.3 dargelegt, hat sich der zuvor rückläufige Bevölkerungstrend umgekehrt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist in Zukunft von einer steigenden Wohnraumnachfrage in Bad Belzig auszugehen.

Die Wohnungsnachfrage und die Prognose des Wohnungsbedarfes wurden im INSEK 2035+ ermittelt und im Folgenden die wesentlichen Parameter zusammengefasst. Seit der Erstellung des INSEK ist ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der in den damaligen Annahmen noch nicht berücksichtigt wurde.

- Der Leerstand lag laut Zensus 2022 in Bad Belzig bei 3,0 %. Insgesamt ist der Leerstand als niedrig einzuschätzen.
- Zuwächse der Wohneinheiten waren insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser zu verzeichnen

(+3,7 %). Im Bereich der Wohngebäude mit zwei und mehr Wohneinheiten betrug der Zuwachs lediglich knapp 2 %.

- Es besteht Nachfrage nach Wohnraum mit vier Räumen und mehr insbesondere für Familien. Außerdem wächst der Bedarf an barrierefreien Wohnungen stetig. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern in den Ortsteilen ist gering.
- Je nach Szenario der Haushaltsentwicklung und bei gleichbleibender Bautätigkeit würde sich in Bad Belzig ein Korridor zwischen einem zusätzlichen Bedarf von 294 WE und einem Überhang von 268 WE ergeben.
- Bei einem berechneten zusätzlichen Wohnungsbedarf von max. 300 WE im Jahr 2030 und bestehenden Wohnbaupotenzialen von insgesamt ca. 550 WE (ohne Flächen laut FNP) ist demnach rechnerisch kein darüberhinausgehender Bedarf an Wohnbauflächen gegeben.

Aufbauend auf die Aussagen im INSEK wird von der Stadt eine aktive Weiterentwicklung der Stadt Bad Belzig angestrebt. Das Angebot an Wohnraum soll ergänzt und so die Entwicklung der Stadt bewusst gesteuert werden. Im Sinne der übergeordneten Planungen ist die Weiterentwicklung als „Stadt der zweiten Reihe“ möglich. Hierbei sind Standorte in Bahnhofsnähe zu priorisieren.

Aufgrund der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) sowie der Entwicklungen der Orte in den vergangenen Jahren wurde die Einordnung zu Wohn- oder Mischbauflächen geprüft.

4.2.2 Leitsätze

Bad Belzig stärkt seine Funktion als attraktiven Wohnstandort im erweiterten Metropolraum, indem es die Weiterentwicklung der Wohnfunktion an den Bedarfen der einheimischen Bevölkerung sowie am regionalen Entwicklungsbedarf ausrichtet. Die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung eines Mittelzentrums und Kurortes, die gute verkehrliche Anbindung sowie die naturräumliche Lage bieten dabei günstige Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung. Ziel ist es, sowohl dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung gerecht zu werden als auch Zuzug aktiv zu ermöglichen, in der Kernstadt durch ein vielfältiges Wohnungsangebot und in den Ortsteilen durch behutsame Eigenentwicklung.

Kernstadt

- In der Kernstadt soll die Entwicklung von vielfältigem Wohnraum gezielt auf die Bedarfe einer „Stadt der zweiten Reihe“ ausgerichtet werden, insbesondere durch die Entwicklung barrierefreier Mietwohnungen sowie größerer Wohneinheiten für Familien.
- Wohnlagen in Bahnhofsnähe werden als Entwicklungsbereiche gestärkt, um die gute Anbindung an den Metropolraum für den Wohnstandort nutzbar zu machen.
- Potenziale innerhalb des Siedlungsgefüges wie Baulücken, unbebaute Grundstücke oder unnutzbare Gebäudestrukturen sollen bevorzugt aktiviert werden, um Flächen effizient und ressourcenschonend zu nutzen.
- Da die Entwicklungspotenziale nahezu ausgeschöpft sind, werden neue Bauflächen an städtebaulich sinnvollen und verkehrlich tragfähigen Standorten geprüft, die mit den Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes in Einklang stehen.

Ortsteile

- Wohnraumbedarf ergibt sich insbesondere aus der Eigenentwicklung der Dörfer (für Starterhaushalte, Rückkehrer, junge Familien und Senioren).
- Die Entwicklung soll durch Innenentwicklung, Nachnutzung nicht mehr genutzter Gebäude sowie angemessene kleinere Arrondierungen an den Ortsrändern erfolgen. Die ortstypischen Strukturen und historischen Dorflagen werden durch eine städtebaulich verträgliche Wohnentwicklung langfristig erhalten und gestärkt und können einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der lokalen Identitäten leisten.

4.2.3 Entwicklungskonzept / Darstellung

Als Mittelzentrum gehört Bad Belzig zu den Schwerpunktgebieten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, wonach laut Z 5.6 (3) LEP HR eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist (siehe Kapitel 3.1). Die Entwicklung wird mit der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung abgeglichen.

- **Kernstadt**

Die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes im Rahmen der Innenentwicklung ist der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Potenziale der Innenentwicklung sind in der Kernstadt weitestgehend ausgenutzt bzw. werden durch Bebauungspläne (im Verfahren) einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungsanzahl in der Kernstadt (siehe Kapitel 2.3) sowie der Ziele der Stadt Bad Belzig sich zu vergrößern (siehe 4.2.2) werden die noch vorhandenen Entwicklungspotenziale aufgeführt sowie neue geprüft (siehe Tabelle 7).

In der Kernstadt werden insbesondere die bestehenden Wohngebiete mit vorwiegender Wohnnutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Die bedeutendsten Wohnbauflächen befinden sich im Klinkengrund und in der Kurvorstadt. Der Klinkengrund wird seit 2015 unter anderem im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt“ saniert und erneuert (voraussichtlich bis 2034) mit dem Schwerpunkt auf Außenanlagen sowie der Einrichtung eines Quartiersmanagements. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der Bereich rund um die Altstadt. Diese ist Teil der Gebietskulisse des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren“. Weiterhin gibt es ein Vorranggebiet Wohnen in der Altstadt und Richtung Bahnhof mit einer geplanten Erweiterung.

Südöstlich der Brandenburger Straße (im zentralen Bereich der Kernstadt von Bad Belzig) ist der BP 43 „Wohnen am Belziger Bach“ in Aufstellung. Hierbei wird die Neuordnung eines bisher eher gemischt genutzten Bereiches vorbereitet, wodurch ca. 150 WE entstehen können.

Im nördlichen Bereich der Kernstadt erfolgt eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des BP 42 „Rehabilitationsklinik Am Kurpark“ (11. FNP-Änderung) (ca. 80 WE).

Bad Belzig-West befindet sich bereits in einem Prozess der Aufwertung der bestehenden Wohnbauflächen und bietet großes Entwicklungspotenzial. Hier ist ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Bauflächen. Hier sind entlang der Lübnitzer Straße sowie der Puschkinstraße noch Erweiterungsflächen vorhanden bzw. weitere werden geprüft (**Prüffläche I, II, III**).

In der Bahnhofsvorstadt werden auch Wohnbauflächen auf bestehenden Siedlungsflächen dargestellt, die gegenwärtig nicht überall den Gebietscharakter von Wohnbauflächen aufweisen. Insbesondere südlich der Niemecker Straße handelt es sich bei der Wohnbaufläche tlw. um derzeit als Gärten genutzte Flächen der Grundstücke in der Niemecker Straße. Mit der Darstellung als Wohnbauflächen bereitet die Stadt Bad Belzig hier eine Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung) vor, in deren Ergebnis auf diesen Flächen langfristig die Wohnfunktion dominieren soll. Für einen Teilbereich wurde bereits der BP 24.1 „Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße“ aufgestellt und befindet sich in Umsetzung, es sollen 13 Einfamilienhäuser entstehen.

Bad Belzig-Süd (Flämingweg), südlich des Bahnhofs, stellt ein vorstadtähnliches Kleinsiedlungsgebiet dar, das jedoch neu geordnet und nachverdichtet werden kann. Hier wurde auch der im Bestand vorhandene Gewerbebetrieb integriert. Die Stadt bereitet mit der Darstellung der Wohnbauflächen die Entwicklung einer städtebaulichen Ordnung auf den bereits maßgeblich durch die Wohnnutzung geprägten Flächen vornehmlich auf der südlichen Seite des Flämingweges und zwischen der Alten Wittenberger Straße und der Bergholzer Straße vor. Die Entwicklung neuer Wohngrundstücke innerhalb von Baulücken entlang bestehender Erschließungsstraßen hat insbesondere auf diesen im fußläufigen Einzugsbereich von Regionalbahnhof und Altstadt gelegenen Flächen eine hohe Priorität. An diese anschließend werden große Erweiterungsflächen geprüft, die im Rahmen einer Weiterentwicklung zu einer „Stadt in zweiter Reihe“ beitragen würden (**Prüffläche VIII**).

An der Flüchtlingsunterkunft im Weitzgrunder Weg wird die Weiterentwicklung im Sinne einer Wohnnutzung langfris-

tig vorbereitet. Der Standort befindet sich umgeben von ruhigen Wohngebieten und sollte sich hier verträglich einfügen.

Auf der westlichen Seite der Straße Am Sonnenhang ist die Entwicklung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung vorgesehen. Die Erforderlichkeit dieser städtebaulichen Abrundung ergibt sich insbesondere aus dem Bedarf an attraktiv gelegenen Wohnbauflächen, der effizienten Nutzung vorhandener stadtnaher Erschließungsstraßen sowie dem Ziel, einen qualitätsvollen Ortsrand zu gestalten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Westlich Hagelberger Straße“ hat die Stadt Bad Belzig bereits planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, um die Wohnnutzung in diesem Bereich langfristig zu sichern und die Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen.

Tabelle 7: Wohnbauflächen: Vorhandene und zu prüfende Entwicklungspotenziale (Kernstadt)

Lage / Bezeichnung	Entwicklung	Fläche (ha)	WE
entlang der Lübnitzer Straße sowie der Puschkinstraße	(Ursprungs-FNP)	2,9	100
entlang der Lübnitzer Straße, der Puschkinstraße und westlich der Ritterhuder Straße	Prüffläche I, II, III	7,2	160
BP 43 „Wohnen am Belziger Bach“ (in Aufstellung)	Neuordnung, Verdichtung	2,4	150
nördlich des Bahnhofs / südl. Niemecker Straße / östl. an BP 24.1 Friedrich-Engels-Straße	Neuordnung, Verdichtung	1,8	50
Belzig Süd (südlich Flämingweg)	Neuordnung, Verdichtung	2,2	110
Belzig Süd	Prüffläche VIII	53	1000
westlich der Straße Am Sonnenhang	Entwicklungsfläche	0,2	5
BP 42 „Rehabilitationsklinik Am Kurpark“ (11. FNP-Änderung, in Aufstellung)	Entwicklungsfläche	2,6	80
Flüchtlingsunterkunft im Weitzgrunder Weg	Neuordnung, Verdichtung	2,0	40

- **Ortsteile**

Wesentliches Entwicklungsziel für die Ortsteile ist neben der verträglichen Nutzungsmischung als typisches Element lebendiger Dörfer (Darstellung von gemischten Bauflächen siehe Kapitel 4.3) auch die Sicherung und Weiterentwicklung ruhiger Wohnstandorte (Darstellung von Wohnbauflächen). Siedlungsflächen werden als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie aufgrund eindeutiger Dominanz der Wohnfunktion bereits gegenwärtig den Gebietscharakter sowie die Baustruktur von Wohnbauflächen aufweisen und bei deren weiterer Entwicklung auch zukünftig die Wohnfunktion mindestens Vorrang vor anderen Nutzungen haben soll.

Aufgrund der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) sowie der Entwicklungen der Orte in den vergangenen Jahren wurde die Einordnung der Ortsteile zu Wohn- oder Mischbauflächen geprüft. Insbesondere in Groß Briesen, Lüsse, Neschholz, Schwanebeck und Klein Glien wurden im Vergleich zum Ursprungs-FNP Änderungen der Art der baulichen Nutzung in größeren Bereichen vorgenommen.

Die Siedlungen im Außenbereich Klein Briesen sowie Neschholzer Ausbau werden im Sinne von „Wohnplätzen“ auch als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf den Bestand. Eine Erweiterung der Siedlungen wird hiermit nicht vorbereitet.

Potenziale der Innenentwicklung wurden im Rahmen der Analyse der Wohnbaupotenziale für die Ortsteile (2016) ermittelt (siehe Kapitel 3.4.11). Im Folgenden werden einzelne Baulücken nicht als gesondertes Potenzial mitgerechnet.

In vielen Orten sind Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden. Hier gemischte Bauflächen zur „Lösung“ der möglichen Konflikte auszuweisen, entspricht aber weder der bestehenden noch der geplanten Nutzung. Insbesondere in der Nähe zu gewerblichen Bauflächen wurden zur Anstoßwirkung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes bei den gewerblichen Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt (siehe Kapitel 4.4).

In den Ortsteilen ist die Bevölkerungsentwicklung teilweise ebenfalls positiv. Hier soll mit maßvollen Ergänzungen zu den vorhandenen Verdichtungspotenzialen (insbes. Lückenschluss) ein Angebot für weitere Ansiedlungen geschaffen werden (im Vorentwurf Prüfflächen). Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen ist zu berücksichtigen, dass Angebote insbesondere für Heimkehrer oder Familiennachwuchs entwickelt werden sollten sowie ergänzende Wohntypologien für Senioren. Wesentliche Erweiterungen werden in Ragösen geprüft. Als größter Ortsteil wird hier ein Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung von Wohngebieten gelegt. Weiterhin werden Flächen in Lütte geprüft (teilweise Mischbauflächen, siehe Kapitel 4.3). Am Achtrutenweg wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der den bereits wohngenutzten Bereich städtebaulich ergänzt. Mit dem Flächennutzungsplan soll darüber hinaus ein Lückenschluss (Prüffläche XIV) perspektivisch ermöglicht werden. Beide Orte sind durch die Lage an der Bundesstraße gut angebunden.

Tabelle 8: Wohnbauflächen: Vorhandene und zu prüfende Entwicklungspotenziale (Ortsteile)

Ortsteil	Bezeichnung	Entwicklung	Fläche (in ha)	WE
Borne	Wiesenburger Str.	(Ursprungs-FNP)	0,8	10 WE
Groß Briesen	Prüffläche XI (am Sportplatz)	Entwicklungsfläche	0,4	3 WE
Hagelberg	Hagelberg, südl. Ortsrand	(Ursprungs-FNP)	0,2	2 WE
Lütte	west. Rothebacher Weg	(Ursprungs-FNP)	1,1	6 WE
Lütte	„Wohnen am Achtrutenweg“	BPL im Verfahren	0,7	3 WE
Lütte	Prüffläche XIV (südl. Sandweg)	Entwicklungsfläche	0,3	6 WE
Ragösen	Bäckerstraße	(Ursprungs-FNP)	1,8	10 WE
Ragösen	Prüffläche XVI (Briesener Str.)	Entwicklungsfläche	0,2	2 WE
Ragösen	Prüffläche XVII (östl. Ortsrand, nördl. Teil)	Entwicklungsfläche	1,1	5 WE
Ragösen	Prüffläche XVIII (östl. Ortsrand, südl. Teil)	Entwicklungsfläche	1,7	10 WE
Werbig	Am Berg	(Ursprungs-FNP)	0,4	4 WE

4.3 Gemischte Bauflächen

4.3.1 Ausgangsbedingungen

In Bad Belzig 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 in der Stadt Bad Belzig den drei folgenden Kategorien zuordnen:

1. Flächen mit einem engen sehr kleinteiligen Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen im Stadtzentrum,
2. Flächen mit einer Mischung von Handwerks- sowie kleinen bzw. mittelgroßen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit Wohnen im näheren Umfeld des Stadtzentrums bzw. vereinzelt an Ausfallstraßen der Kernstadt,
3. Flächen in einer Reihe von historischen Dorfkernen mit ihrer noch teilweise vorhandenen dorftypischen Mischung von kleinteiligem Gewerbe, Dienstleistungen, Landwirtschaft (im Nebenerwerb) und Wohnen.

Sofern gewerbliche genutzte Bereiche dauerhaft erhalten bleiben sollen und in der Realität weder eine Mischnutzung vorhanden noch angestrebt ist, werden mit der vorliegenden Aktualisierung des FNP gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (siehe Kapitel 4.4).

Aufgrund der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) sowie der Entwicklungen der Orte in den vergangenen Jahren wurde die Einordnung zu Wohn- oder Mischbauflächen geprüft.

4.3.2 Leitsätze

Die gemischten Bauflächen in Bad Belzig leisten einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung, zur lokalen Wirtschaft, zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens sowie zur Belebung von Quartieren und Dorfkernen. Ziel ist es, vorhandene Potenziale zu erhalten und weiterzuentwickeln, Nutzungskonflikte zu reduzieren und vielfältige, funktionsfähige Strukturen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu fördern.

Kernstadt:

- Die historische Altstadt sowie angrenzende Siedlungsbereiche sollen als multifunktionales Zentrum gestärkt werden, welche zentrale Versorgungsfunktionen für die Stadt Bad Belzig und deren Umland im Sinne ihrer Mittelzentrumsfunktion erfüllen.
- Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, wohnverträgliches Gewerbe, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Nutzungen sollen in einer urbanen Dichte und in funktionaler Mischung erhalten und konfliktarm weiterentwickelt werden.
- Neue großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Zentrums sind nur zulässig, wenn sie das bestehende Stadtzentrum funktional stärken bzw. nachweislich nicht beeinträchtigen (siehe auch Kapitel 3.4.10).

Ortsteile

- Die durch Gehöftstrukturen geprägten historischen Dorfkerns sollen in ihrer typischen Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe, Landwirtschaft (im Nebenerwerb) und Dienstleistungen erhalten und ortsverträglich weiterentwickelt werden. Dies betrifft auch die Bereiche, in denen sich der Nutzungscharakter in Richtung vorwiegender Wohngebiete verändert hat.
- Belebte und funktionale Bereiche in den Dorfkernen sollen als Begegnungsorte erhalten oder neu geschaffen werden, um den sozialen Zusammenhalt, das dörfliche Leben und die Entwicklung als Kur- und Tourismusstandort zu stärken.
- Maßnahmen zur Sicherung und Reaktivierung der gemischten Nutzung sollen die Identität der Ortsteile stärken und zur Eigenentwicklung der Dörfer beitragen.

4.3.3 Entwicklungskonzept / Darstellungen

- **Kernstadt**

In der Kernstadt werden die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt, für die im Allgemeinen die Entwicklung einer Nutzungsmischung mit dem Nebeneinander von Wohnen auf der einen Seite und nicht wesentlich störendem Gewerbe auf der anderen Seite das Ziel ist.

Dies betrifft insbesondere den historischen Stadtkern im südwestlichen Stadtgebiet. Durch den hier hochverdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz kann die Innenstadt wesentliche mittelzentrale Versorgungsfunktionen bündeln. Dabei konzentriert sich der Besatz von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Bereich der Straße der Einheit, der Magdeburger Straße, Wiesenburger Straße und Sandberger Straße. Weiterhin betrifft es Bereiche, die direkt an die Altstadt angrenzen und durch bestehende Nutzungsmischung gekennzeichnet sind. Die Entwicklung dieser Flächen mit hoher Funktionsmischung soll insbesondere der Funktionsstärkung des Stadtzentrums dienen. Dazu gehört die Ansiedlung von solchen zentrenrelevanten frequenzsteigernden Nutzungen, die in der äußerst kleinteilig strukturierten Altstadt nicht entwickelbar sind. Im Bereich rund um den Busbahnhof (westlich der Brandenburger Straße) können gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit innerstädtischem Wohnen gesichert werden. Im Bereich der Niemecker Straße / Brücker Landstraße ist die Sicherung einer gemischten Nutzung vorgesehen – mit Einzelhandel, Verwaltung, kirchlicher Nutzung sowie einem Wohnanteil. Der Bereich Brücker Landstraße / Am Weinberg ist geprägt durch eine gewerbliche und wohnbauliche Mischnutzung, diese soll erhalten bleiben. Weiterhin bietet die Umgebung des touristisch stark frequentierten Bereichs der Burg „Eisenhardt“ Potenzial für eine gezielte städtebauliche Entwicklung.

Als Mischbauflächen dargestellt werden auch die Flächen mit einer bereits vorhandenen Nutzungsmischung, in denen sich aufgrund der vergleichsweise zentralen und verkehrsgünstigen Lage an Ausfallstraßen auch zukünftig ein Nebeneinander sowohl von Wohnen als auch von Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben anbietet.

Auf der Fläche im nördlichen Bereich der Kernstadt, die als Heilort gemäß BP 14.1 „HeilOrt Bad Belzig“ (2. FNP-Änderung) entwickelt werden soll, ist, neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen, auch ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt geplant.

- **Ortsteile**

In den Ortsteilen werden die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt, für die die Entwicklung einer Nutzungsmischung mit dem Nebeneinander von Wohnen auf der einen Seite und nicht wesentlich störendem Gewerbe, Dienstleistungen und landwirtschaftlichen Betrieben auf der anderen Seite das Entwicklungsziel ist. Dabei handelt es sich überwiegend um die durch weitgehend intakte dorftypische Hofstrukturen gekennzeichneten historischen Dorfkern oder Teile davon.

Viele dieser Bauflächen dienen heute vorwiegend dem Wohnen. Handwerk, Dienstleistungen oder Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft sind nur noch vereinzelt anzutreffen. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche bereitet die Stadt auch für diese Flächen die (Wieder-)Entwicklung einer dorftypischen Nutzungsmischung mit einem Nebeneinander von Wohnen auf der einen Seite und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und ggf. die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (auch im Nebenerwerb) vor. Auch wenn im Bestand oft keine Mischnutzung mehr vorhanden ist, wird aufgrund der Bebauungsstruktur in den meisten Orten eine gemischte Nutzung im Sinne des „Dörflichen Wohngebietes“ (MDW) angestrebt.

Dörfliche Wohngebiete gibt es erst seit 2021. Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Damit unterscheiden sich dörfliche Wohngebiete deutlich von Dorfgebieten, erst recht von Mischgebieten. Es ergeben sich zum Teil deutliche Parallelen zu den allgemeinen Wohngebieten. Die Wohnnutzung wird in der allgemeinen Zweckbestimmung als auch in der Aufzählung der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten jeweils an erster Stelle genannt. Allerdings dient das dörfliche Wohngebiet nicht, wie dies im allgemeinen Wohngebiet der Fall ist, „vorwiegend“ dem Wohnen. Das Wohnen ist lediglich eine der drei genannten Hauptnutzungsarten; indem Abs. 1 S. 2 klarstellt, dass die Nutzungsmischung zwischen diesen drei Hauptnutzungsarten nicht gleichgewichtig sein muss, impliziert dies, dass in einem dörflichen Wohngebiet auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und/oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis zu einer gewissen Grenze ein Übergewicht haben können. (vgl. König/Roeser/Stock/Roeser, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 5a Rn. 4, beck-online)

Innerhalb dieser Gehöftstrukturen können auch „Flämische Erlebnishöfe“ umgesetzt werden. Dies ist ein Maßnahmenvorschlag für die Dörfer aus der Fortschreibung der Kurortentwicklung (Kapitel 3.4.3). Hier kann eine Weiterentwicklung im Sinne des Natur- und Aktivtourismus erfolgen.

Sofern gewerbliche Betriebe an dem jeweiligen Standort auch langfristig erhalten bleiben sollen, wurden sie als gewerbliche Bauflächen dargestellt (siehe Kapitel 4.4).

Im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere Bauflächen, die im Ursprungs-FNP als Wohnbauflächen dargestellt wurden, nun als Mischbauflächen dargestellt.

Insbesondere in Groß Briesen, Lüsse, Neschholz, Schwanebeck und Klein Glien wurden im Vergleich zum Ursprungs-FNP Änderungen der Art der baulichen Nutzung in größeren Bereichen vorgenommen.

Tabelle 9: Mischbauflächen: Vorhandene und zu prüfende Entwicklungspotenziale (Ortsteile)

Ortsteil	Bezeichnung	Entwicklung	Fläche (in ha)
Bergholz	BP „Gewerbegebiet östl. von Bergholz“	Umnutzung, Neuordnung	1,7
Kuhlowitz	nörtl. gelegener Ausbau	Umnutzung, Neuordnung	4,9
Lütte	Prüffläche XV (Am Lütter Bach)	Entwicklungsfläche	2,6

Ortsteil	Bezeichnung	Entwicklung	Fläche (in ha)
Lüsse	Lindenstr.	(Ursprungs-FNP)	0,4
Neschholz	östl. Ortsrand	Umnutzung, Neuordnung	0,2

4.4 Gewerbliche Bauflächen

4.4.1 Ausgangsbedingungen

Zu grundlegenden wirtschaftlichen Themen siehe Kapitel 2.4.

Die bedeutendsten gewerblichen Standorte sind das Stadtzentrum und der Gewerbepark Seedoche/An der Städtebahn. In den Ortsteilen sind kleinteilig gewerbliche Betriebe vorhanden.

Gemäß INSEK 2035+ ist das Gewerbegebiet in der Kernstadt derzeit zu 60% ausgelastet. Aktuell leere Flächen sind teilweise bereits reserviert und müssen innerhalb von drei Jahren bebaut werden, sonst gehen sie wieder in den Besitz der Stadt über. Es werden Flächen mit ca. 30.000 m² im Gewerbegebiet insbesondere für Unternehmen aus der Ernährungswirtschaft vorbehalten. Zur Luftreinhaltung der Kurstadt soll sich hier kein emissionsintensives Gewerbe (z.B. Reifenherstellung) ansiedeln.

Es gibt eine steigende Anfrage nach Ansiedlungen. Es werden daher weitere Flächen für die gewerbliche Entwicklung geprüft (Prüfflächen V, VI, VII, X).

4.4.2 Leitsätze

Bad Belzigs Funktion als wirtschaftliches Zentrum im Mittelbereich soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen kleinteilige, standortangepasste gewerbliche Strukturen erhalten sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Bei allen Entwicklungen ist insbesondere die Bedeutung Bad Belzigs als Kur- und Tourismusort sowie eine ortsverträgliche, ausgewogene Entwicklung zu berücksichtigen.

Kernstadt:

- Bad Belzig stärkt seine Funktion als Wirtschaftsstandort und Arbeitgeber durch die Sicherung bestehender und die Entwicklung standortverträglicher Gewerbeflächen, insbesondere für Betriebe aus Gesundheitswirtschaft, Tourismus, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistungen.
- Die Weiterentwicklung des gewerblichen Standorts Seedoche / An der Städtebahn wird als Schwerpunkt verfolgt; hier sollen insbesondere Betriebe aus dem Cluster Ernährungs- und Gesundheitswirtschaft angesiedelt werden.
- Die Entwicklung gewerblicher Standorte erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an Bad Belzig als Kurort und im Einklang mit benachbarten Wohn- und Erholungsnutzungen. Die Stadt ist kein Standort für erheblich belästigende Industrie.

Ortsteile

- In den Ortsteilen haben sich lokal Bereiche entwickelt, die vorwiegend gewerblich genutzt werden. Diese haben eine große Bedeutung für die Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort und für die Entwicklung lebendiger Dörfer. Diese Standorte sollen ortsverträglich und unter Berücksichtigung der kleinteiligen, historisch gewachsenen Dorfstrukturen erhalten werden.

4.4.3 Entwicklungskonzept / Darstellungen

- **Kernstadt**

Der am östlichen Rand der Kernstadt gelegene Gewerbepark „Seedoche/An der Städtebahn“ ist der bedeutendste gewerbliche Standort von Bad Belzig und wird seit 1999 konsequent weiterentwickelt. Es ist derzeit zu 60% ausgelastet. Aktuell leere Flächen sind teilweise bereits reserviert und müssen innerhalb von drei Jahren nach Abschluss

eines Kauf- oder Erbbaupachtvertrages bebaut werden, sonst gehen sie wieder in den Besitz der Stadt über. Es werden weiterhin Flächen für Unternehmen aus der Ernährungswirtschaft vorbehalten. Zur Luftreinhaltung der Kurstadt soll sich kein emissionsintensives Gewerbe (z.B. Reifenherstellung) ansiedeln. Der Gewerbepark ist Standort des produzierenden Gewerbes (Stahl- und Holzbau), des Einzelhandels (Kfz-Handel), öffentlicher Betriebe (Busbetriebshof, Technisches Hilfswerk, Bauhof), eines Technologie- und Gründerzentrums und sonstiger kleinerer Dienstleistungsbetriebe. Zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe werden Entwicklungsflächen im Rahmen der FNP-Aktualisierung geprüft (**Prüfflächen V, VI, VII**).

Inzwischen wurden verschiedene Bereiche entlang der Brücker Landstraße als Sonderbauflächen „großflächiger Einzelhandel“ planerisch weiterentwickelt (siehe Kapitel 4.5.3).

Ein weiteres Gewerbegebiet liegt am westlichen Ortsausgang der Kernstadt nördlich der Lübnitzer Straße / am Forstweg. Hier befindet sich insbesondere eine Tischlerei. Das Gewerbegebiet befindet sich angrenzend an bestehenden Wohngebieten. Für den aktuell bestehenden Betrieb wurde im angrenzenden BPL 21/21.1 „Lübnitzer Straße Nord“ (+1. Änderung) kein Lärmkonflikt dargestellt. Vorsorglich wird in der FNP-Planzeichnung eine Nutzungsbegrenzung / Lärmschutzmaßnahmen dargestellt, um für zukünftige Entwicklungen die Anstoßwirkung zu geben, Lärmemissionen zu prüfen. Der Betrieb erweitert sich Richtung Westen (**Prüffläche X**).

Entlang der Lübnitzer Straße soll die bestehende gewerbliche Nutzung in zweiter Reihe hinter der straßenbegleitenden Wohnbebauung gesichert und dauerhaft erhalten bleiben.

Weiterhin wird die Straßenmeisterei Belzig am östlichen Ortsausgang als eigenständiges Gewerbegebiet eingeordnet. Das kleine Gewerbegebiet an der Puschkinstraße umfasst insbesondere einen Betrieb des Elektro- und Anlagenbaus sowie Büronutzungen. Eine gemischte Nutzung ist hier auch langfristig nicht vorgesehen.

Der Standort westlich der Bergholzer Straße wird durch einen Tischler genutzt. Der gewerbliche Tierhaltungsbetrieb an der Bergholzer Straße (südlich der Kernstadt) wird als Sonderbaufläche dargestellt (siehe Kapitel 4.5.7).

Aus Schallschutzgründen sollten schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnbauflächen nach Möglichkeit nicht in Nachbarschaft zu gewerblichen Bauflächen dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Belzig wird dieses Prinzip für die Bereiche nördlich der Lübnitzer Straße und nördlich der Puschkinstraße nicht eingehalten. Hier handelt es sich um bestehende Gemengelagen bei denen vorhandene Gewerbegebiete unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen. Es gilt bereits gegenwärtig das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. In den an Wohnbauflächen grenzenden gewerblichen Bauflächen sind höhere Anforderungen an die Nutzungsintensität und die Begrenzung von Emissionen zu stellen. Hier sollten allgemein nur solche Gewerbebetriebe entwickelt werden, die auch in Mischgebieten zulässig sind oder entsprechende aktive Lärm-Maßnahmen umgesetzt werden (Lärmschutzwand etc.). Dies ist im FNP als „gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung“ bzw. „Lärmschutzmaßnahmen“ / Zackenlinie) dargestellt. Die Festsetzung möglicher erforderlicher Maßnahmen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

• Ortsteile

In den Ortsteilen sind kleinteilig gewerbliche Betriebe vorhanden. Sofern diese gewerblichen Nutzungen an dem jeweiligen Standort auch langfristig erhalten bleiben sollen, wurden sie als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Stadt Bad Belzig hat sich somit entschieden, für diese bestehenden Gewerbegebiete eine zweckbezogene Weiterentwicklung in einem räumlich eng begrenzten Rahmen vorzubereiten.

Im Einzelnen sind folgende gewerblichen Bauflächen vorhanden:

- Am nordwestlichen Ortsrand von Groß Briesen befindet sich ein Recyclinghof im Bestand. Die verträgliche gewerbliche Nutzung in diesem Bereich soll langfristig als wesentlicher Baustein der Ortsentwicklung erhalten bleiben.
- Ragösen: Östlich der Feldstraße hat sich in Nachnutzung der baulichen Anlagen eines LPG-Standortes ein kleines ungeordnetes Gewerbegebiet entwickelt. Ein Teil der Gebäude steht gegenwärtig jedoch leer. Das Gewerbegebiet umfasst auch die Möglichkeit der Nachnutzung einer Stallanlage.

- Lütte: Angrenzend an einen landwirtschaftlichen Betrieb im südöstlichen Bereich des Ortes besteht ein etablierter Baubetrieb. Die verträgliche gewerbliche Nutzung in diesem Bereich soll langfristig als wesentlicher Baustein der Ortsentwicklung erhalten bleiben.
- Schwanebeck: Am nördlichen Ortsausgang besteht ein Gewerbegebiet, das von einem Dienstleistungs- und Handelsbetrieb für Nutzfahrzeuge und Landtechnik genutzt wird.
- Bergholz: Der Agrarhandel am westlichen Ortsrand stellt aufgrund seiner Nutzungsintensität und seines Störgrades ein eigenständiges Gewerbegebiet dar. Die östlich des Ortes gelegene Getreideaufbereitungsanlage wird als gewerbliche Baufläche dargestellt, der dort ansässige Betrieb plant eine Erweiterung des Bestandes. Aufgrund der Nutzung als Getreideaufbereitungsanlage sind Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.
- Verlorenwasser: Die Gewerbegebiete wurden auf einem Teil der Konversionsflächen entwickelt. In diesem sind heute bereits teilweise Gewerbebetriebe ansässig.

Die gewerblichen Bauflächen befinden sich alle (mit Ausnahme von dem ehemaligen Kasernengelände in Verlorenwasser sowie des Gewerbebetriebes östlich von Bergholz) innerhalb der Ortslagen angrenzend an bestehende oder mögliche Wohnnutzungen. Es handelt sich hierbei um bestehende Gemengelagen bei denen existierende Gewerbegebiete an bereits bestehende Wohnnutzungen angrenzen. Es gilt bereits gegenwärtig das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. In den an Wohnbauflächen grenzenden gewerblichen Bauflächen sind höhere Anforderungen an die Nutzungsintensität und die Begrenzung von Emissionen zu stellen. Hier sollten allgemein nur solche Gewerbebetriebe entwickelt werden, die auch in Mischgebieten zulässig sind oder entsprechende aktive Lärm-Maßnahmen umgesetzt werden (Lärmschutzwand etc.). Dies ist im FNP als „gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung“ bzw. „Lärmschutzmaßnahmen“ / Zackenlinie dargestellt. Die Festsetzung möglicherweise erforderlicher Maßnahmen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

4.5 Sonderbauflächen

Vorbemerkungen

In der Planzeichnung werden Sonderbauflächen dargestellt. Es werden solche Flächen dargestellt, die sich wesentlich von den übrigen in den Kap. 4.2, 4.3, 4.4 genannten Bauflächen unterscheiden. Im Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte Zweckbestimmung der Sonderbauflächen zur Bestimmung der Grundrichtung der beabsichtigten Nutzung darzustellen. Eine konkrete Bestimmung der beabsichtigten Art der Nutzung ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung hingegen nicht erforderlich. Dies ist in Konkretisierung der Darstellungen des FNP dann Inhalt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Schwerpunkte sind in der Stadt Bad Belzig insbesondere solche Flächen, die für die Weiterentwicklung des Kurortes sowie Fremdenverkehrsort mit überregionaler Bedeutung erforderlich sind. Dazu zählen insbesondere Flächen für Kliniken, Fremdenverkehr und Erholung.

Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt als Kur- und Heilort mit Tourismusangeboten im Bereich der Gesundheit (siehe Kapitel 3.4.3). Dieses Ziel soll ressortübergreifend umgesetzt werden.

Vorrang haben daher die Entwicklung

1. zu einem Kurort mit Konzentration der Kuranlagen auf den nördlichen Teil der Kernstadt.
2. landschaftsbezogener Erholungsformen unter Wahrung und behutsamer Nutzung der besonderen Landschaftsraumpotenziale im Hohen Fläming mit den Schwerpunkten Aktiv- und Familienurlaub, Wandern, Radfahren, Reitsport, Urlaub auf dem Bauernhof und Kulturtourismus.

Um die Stadt einerseits dauerhaft als überregional bedeutenden Fremdenverkehrsort zu etablieren, ist eine gezielte Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur notwendig. Wesentlich dafür ist die Schaffung bzw. Neuentwicklung von ergänzenden Angeboten. Für die weiträumige Sicherung der ursprünglichen Landschaft ist es andererseits erforderlich, die zu entwickelnde Infrastruktur landschaftsraumverträglich an gut erreichbaren bereits etablierten Standorten relativ engräumig zu konzentrieren.

In der Kernstadt kommen Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie ein soziokulturelles Begegnungszentrum hinzu. Auch die Ortsteile entwickeln sich weiter. Es haben sich Reiterhöfe und moderne Nutzungsmischungen entwickelt, die nicht dem üblichen Spektrum von Wohn- oder Mischbauflächen entsprechen.

Weiterhin sind durch die erforderliche Entwicklung von Erneuerbaren Energien im Stadtgebiet weitere Sonderbauflächen für Sonnenenergie und Bioenergie hinzugekommen bzw. in Prüfung. Der Ausbau erneuerbarer Energien – insbesondere der Freiflächen-Photovoltaik – ist ein zentraler Bestandteil der Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

Tierhaltungsanlagen sind inzwischen auch als Sonderbauflächen darzustellen, insbesondere dann, wenn in den Anlagen eine bestimmte Anzahl an Tieren überschritten wird und der Betreiber kein Landwirt ist. Auch Tierheime sind in Bad Belzig vorhanden und werden als Sonderbauflächen dargestellt.

4.5.1 Sonderbauflächen Fremdenverkehr und Erholung

Entsprechend INSEK 2035 + ist die Struktur und Qualität der Beherbergungsbetriebe vielfältig und reicht neben der Reha-Klinik (siehe Kapitel 4.5.2) von Ferienwohnungen und Pensionen über Hotels bis hin zu einem Erlebnisbauernhof. Die Unterkünfte befinden sich in der Kernstadt und auch in einigen Ortsteilen

Die **bestehende Therme** an der Straße „Am Kurpark“ wird in den Grundzügen als Sonderbaufläche für den Fremdenverkehr dargestellt. Die nachhaltige Entwicklung zu einem Kurort erfordert eine Ergänzung des bestehenden Angebotes an Kureinrichtungen. In unmittelbarer Nähe der **Therme bzw. des Kurparks** werden weitere Einrichtungen für den Fremdenverkehr wie beispielsweise Kurhotels oder eine Parkpalette entwickelt. Hierfür werden in der Umgebung weitere Sonderbauflächen für den Fremdenverkehr dargestellt, entsprechend rechtswirksamer bzw. im Verfahren befindlicher Bauleitpläne (BP 22.1 „Hotel an der SteinThermeBelzig“, BP 42 „Rehabilitationsklinik Am Kurpark“ (11. FNP-Änderung)). Hier ist die Errichtung einer privaten Reha-Klinik sowie eines Kurhotels mit 120 Betten geplant. Dies entspricht dem Ziel aus dem INSEK 2035 Bad Belzig+ der Erhöhung der Bettenkapazitäten in Verbindung mit der Ansiedlung eines großen Beherbergungsbetriebes.

Die **Burg Eisenhardt** ist ein wesentlicher kultureller Schwerpunkt als Veranstaltungsort, Museum sowie Bibliothek. Ein Hotelbetrieb wird aktuell wieder vorbereitet. Gastronomische Angebote sind derzeit nicht vorhanden. Hier ist eine Weiterentwicklung vorgesehen. Ziel ist die Belebung der Burg Eisenhardt als Alleinstellungsmerkmal Bad Belzigs durch vielfältige Nutzungen.

Für die Weiterentwicklung der Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion der **Pension und Gaststätte „Paradies“ in Dippmannsdorf** ist u. a. die Errichtung von Bungalows auf der östlich an die Pension angrenzenden Freifläche des Festplatzes und die Schaffung eines Sportplatzes auf der bereits eingeebneten Fläche nördlich der Straße „Am Sportplatz“ erforderlich. Zur Vorbereitung dieser Entwicklung wurde die zu entwickelnde Fläche im Vorentwurf in ihrer Gesamtheit als Sonderbaufläche für Fremdenverkehr und Erholung dargestellt.

Der Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb der **Springbachmühle** zusammen mit der südlich angrenzenden Fläche ist ein wesentlicher Schwerpunkt für den Fremdenverkehr. Teilweise ist hierfür ein Bebauungsplan rechtswirksam (BP 29 „Springbach-Mühle“). Das Gelände wird entsprechend als Sonderbaufläche für Fremdenverkehr dargestellt. Die Darstellung erfolgt für den baulichen Bestand. Eine Erweiterung wird mit der Darstellung nicht vorbereitet.

In **Klein Glien** entwickelt sich auf dem ehemaligen Gutshofgelände ein moderner Ort für Gemeinschaft und Arbeiten in der Natur. Dieser sorgt für eine Weiterentwicklung des Ortes. Er wird entsprechend des vorliegenden BP „Gut Klein Glien“, (10. FNP-Änderung) im straßenbegleitenden Bereich als Sonderbaufläche Fremdenverkehr, Arbeiten, Erholung und Wohnen dargestellt. Im rückwärtigen Bereich entwickelt sich eine grün geprägte Nutzung als Sonderbaufläche Erholung.

4.5.2 Sonderbauflächen Klinik

Als Sonderbauflächen Klinik werden solche Flächen dargestellt, in denen Krankenanstalten mit den zugehörigen Nebenanlagen die Hauptnutzungsart bilden und die nicht als Flächen für den Gemeinbedarf (vgl. Vorbemerkungen unter Kap.4.5) einzuordnen sind.

Aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung, der Bedeutung für den Kurort Bad Belzig und der Flächengröße wird die bestehende **Reha-Klinik „Oberlinhaus“** an der Hermann-Lielje-Straße nördlich der Kernstadt als Sonderbaufläche dargestellt. Die Darstellung erfolgt für den Bestand. Eine Erweiterung wird hiermit nicht vorbereitet.

Um den Zielen des Kurortes gerecht zu werden, wird nördlich der Therme ein Klinik-Areal entwickelt (BP 42 „**Rehabilitationsklinik Am Kurpark**“ (11. FNP-Änderung)). Die in fußläufiger Entfernung zum Kurpark und zur Therme gelegene Fläche bildet eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Kuranlagen.

4.5.3 Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel

Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsflächen an der Brücker Landstraße sollen erhalten und weiterentwickelt werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept, Kapitel 3.4.10). Grundsätzlich ist die Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt vorgesehen. Im FNP wird das Nebenzentrum „Brücker Landstraße“ als Sonderbauflächen „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Arrondierungsflächen werden auch einbezogen. In nachfolgenden Verfahren ist deren Verträglichkeit gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu prüfen und planungsrechtlich abzusichern. Mit dem Bebauungsplan Nr. 13.1 „Erich-Weinert-Straße 11“ der Stadt Bad Belzig wurde bereits ein bestehender großflächiger Lebensmittelmarkt sowie Fachmarkt des Sortiments Heim und Möbel in der Stadt planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt eine Übernahme der Flächen im Flächennutzungsplan zur Darstellung des Bestands.

4.5.4 Sonderbaufläche soziokulturelles Begegnungszentrum

Das Zentrum für experimentelle Gesellschaftsgestaltung - Forschungs- und Bildungszentrum (ZEGG, BP Nr. 32) ist eine in sich geschlossene weitgehend autarke Siedlung, die eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen, wie Wohnen, Fremdenbeherbergung, Bildung, Forschung, Handwerk, Gastronomie und Dienstleistungen umfasst. Die Siedlung mit ihrer besonderen Zielstellung soll gesichert werden. Da soziale und kulturelle Komponenten auch weiterhin im Vordergrund stehen sollen, wird die Fläche mit der Zweckbestimmung soziokulturelles Begegnungszentrum dargestellt.

4.5.5 Sonderbaufläche Reitsport

Am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles **Groß Briesen** besteht ein Reiter- und Erlebnisbauernhof, der wesentlicher Schwerpunkt für die Weiterentwicklung des Ortes ist. Hier gibt es Übernachtungsangebote, Reiturlaub, Erlebnisprogramm etc. Der Hauptbereich wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ dargestellt. Die Bereiche, die baulich nicht so stark geprägt sind (Reitplatz, Unterstand etc.) werden als Sonderbauflächen mit landwirtschaftlicher Prägung dargestellt.

In Wenddoche befindet sich eine Reitsportanlage. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt symbolisch, da sich hier keine bauliche Prägung im Sinne einer Baufläche ergibt.

4.5.6 Sonderbaufläche Tierheim

Der Erhalt und die Erweiterung des **Tierheimes südlich von Verlorenwasser** am bestehenden Standort sind weiterhin vorgesehen. Es werden aber voraussichtlich nicht die kompletten ungenutzten militärischen Konversionsflächen genutzt. Hier werden aufgrund bereits eingesetzter Entwicklungen teilweise gewerbliche Bauflächen dargestellt (siehe Kapitel 4.4).

Das **Tierheim nahe der Springbachmühle** wird in seinem Bestand auch als Sonderbaufläche Tierheim dargestellt. Es wird der bauliche Bestand dargestellt. Eine Erweiterung wird nicht vorbereitet.

4.5.7 Sonderbauflächen Tierhaltung

In Bad Belzig befinden sich mehrere Anlagen für die Tierhaltung. Die Darstellung mittels Sonderbauflächen Tierhaltung erfolgt für gewerbliche Tierhaltungsanlagen. Im Gegensatz zu Landwirtschaftsbetrieben sind gewerbliche Anlagen solche, bei denen das Futter nicht überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann (vgl. § 201 BauGB). Wenn die gewerblichen Betriebe bestimmte

Tierzahlen überschreiten, sind sie nicht mehr nach §35 Abs. 1 BauGB privilegiert und benötigen eine Baufläche, sofern sie am Standort erhalten werden sollen.

- östlich von Werbig: angrenzend an die Biogasanlage steht eine Anlage für Tierhaltung derzeit leer. Die Darstellung als Sondergebiet „Tierhaltung“ erfolgt, damit eine Nachnutzung nicht ausschließlich durch einen privilegierten Landwirt erfolgen muss.
- Zwischen Kernstadt und Bergholz: Hier befindet sich die Tierhaltung „Duck-Tec“. Diese wird als gewerblicher Betrieb als Sonderbaufläche „Tierhaltung“ dargestellt.
- Östlich von Schwanebeck: Hier befindet sich Tierhaltung in Verbindung mit der Erzeugung von Bioenergie „Fläminger Tiergut“.

4.5.8 Sonderbauflächen Bioenergie

In der Stadt Bad Belzig werden derzeit zwei Biogasanlagen betrieben (östlich von Schwanebeck sowie südlich von Werbig). Um die Entwicklung der Anlagen nicht einzuschränken, wird als Zweckbestimmung „Bioenergie“ festgelegt, damit auch Biomasse etc. entstehen könnten.

4.5.9 Sonderbauflächen Solarenergie

Die Stadt Bad Belzig setzt sich im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung des Flächennutzungsplanes mit der Nutzung der Solarenergie als einen Beitrag zur Gewinnung regenerativer Energien im Stadtgebiet auseinander.

Parallel zur Aufstellung wurde daher ein Fachgutachten zur Darstellung von Sondergebieten für PV-Freiflächenanlagen im Landschaftsschutzgebiet erarbeitet (vgl. Kapitel 6.3 sowie Fachgutachten), um Prüfflächen für eine Darstellung als Sonderbauflächen „Solarenergie“ zu ermitteln. Hierfür wurde eine GIS-gestützte Potenzialstudie durchgeführt, die in enger Abstimmung mit der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung Flächen identifiziert, die raumstrukturell, naturschutzfachlich und landwirtschaftlich möglichst verträglich sind. Dabei wurden insbesondere die Vorgaben für PV-FFA in großräumigen Landschaftsschutzgebieten (LSG) des ehemaligen MLUK berücksichtigt, da sich dieses Gutachten nur mit den Flächen befasst, die sich innerhalb des LSG befinden. Die Eignungsgebiete A bis F werden im Vorentwurf als Prüfflächen mit gesonderter Darstellung in die Planzeichnung übernommen. Eine Entscheidung, ob und in welchem Umfang die Prüfflächen im weiteren Planverlauf als Sonderbauflächen Solarenergie im FNP dargestellt werden, erfolgt im Ergebnis der Abwägung im weiteren Verfahren.

Im Vorfeld der Überarbeitung des Flächennutzungsplans haben einzelne Ortsteile Bad Belzigs bereits Willensbekundungen bzw. Aufstellungsbeschlüsse für PV-FFA innerhalb der LSG-Kulisse auf den Weg gebracht. Hierbei gibt es nur teilweise Überlagerungen mit den ermittelten Eignungsflächen aus dem Fachgutachten.

Grund hierfür sind die im Rahmen der Potenzialstudie berücksichtigten Ausschlüsse. Eine genaue Überprüfung dieses sowie der weiteren MLUK-Kriterien bezogenen Sachverhalte ist jedoch nur auf Ebene der entsprechenden Bebauungspläne möglich. Die Stadt Bad Belzig steht hierzu im Austausch mit der genehmigenden Behörde.

Die derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen für PV-Freiflächenanlagen, werden in der Planzeichnung derzeit daher nicht dargestellt. Die Geltungs-/ Änderungsbereiche sind aber dargestellt, sodass die Lage der Flächen nachvollziehbar ist.

- B-Plan Solarpark Lübnitz / 19. FNP-Änderung (OT Lübnitz, Bad Belzig)
- B-Plan Solarpark Werbig / 16. FNP-Änderung (OT Werbig)
- B-Plan Solarpark Hagelberg / 17. FNP-Änderung (OT Hagelberg)
- B-Plan „Solarpark Dippmannsdorf“ / 15. FNP-Änderung (OT Dippmannsdorf)

Als Sonderbauflächen Solarenergie werden im Vorentwurf die folgenden Flächen dargestellt, die sich darüber hinaus als fachlich geeignet gezeigt haben:

- Die von Bahnanlagen eingerahmten Flächen südöstlich der Kernstadt werden in Anlehnung an die bestehende Darstellung im bisherigen Flächennutzungsplan erneut aufgenommen.

- Prüffläche IX südlich der Kernstadt.

Im Ergebnis der Abwägung und in Korrespondenz zu den lfd. o.g. Bauleitplanungen sind alle Flächenausweisungen im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Darstellungen und Erläuterung werden entsprechend fortgeschrieben.

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Vorbemerkungen

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

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es nicht, die Planung von Standorten für Gemeinbedarfseinrichtungen des übergeordneten Bedarfs mit ihren Einzugsbereichen vorzunehmen. Dies obliegt den jeweiligen Fachträgern. In den Flächennutzungsplan werden die Ergebnisse dieser Fachplanungen lediglich eingearbeitet bzw. thematisiert. Auf die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen kann grundsätzlich verzichtet werden, sofern entsprechende Nutzungen innerhalb der dargestellten Bauflächen allgemein zulässig sind. Eine explizite Darstellung ist jedoch erforderlich, wenn ein konkreter Standort für den Gemeinbedarf gesichert werden soll.

4.6.1 Entwicklungskonzept / Darstellungen

Bad Belzig entwickelt seine Gemeinbedarfseinrichtungen bedarfsgerecht weiter, um den Anforderungen einer wachsenden und sich wandelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Die Versorgung mit Einrichtungen für Bildung, Betreuung, Begegnung, Kultur und Freizeit etc. soll in der Kernstadt ebenso wie in den Ortsteilen gesichert und qualifiziert ausgebaut werden.

4.6.2 Schulische Versorgung

Ausgangssituation

In der Kernstadt sind alle für ein Mittelzentrum erforderlichen Bildungseinrichtungen der Primar- und Sekundarstufe vorhanden. Zudem wird in der Kernstadt durch einen freien Träger eine Schule des Primarbereiches nach Montessori betrieben. Aufgrund der steigenden Zahlen der Schüler*innen sind die Standorte sicher bzw. müssen erweitert werden (siehe Schulentwicklungsplan Kapitel 3.3.2).

Im Ortsteil Dippmannsdorf besteht eine Schule des Primarbereiches für die Versorgung der Ortsteile nördlich des Hauptortes. Die Grundschüler der übrigen Ortsteile gehen im Hauptort Bad Belzig zur Schule.

In der Stadt Bad Belzig werden im Schuljahr 2024/2025 folgende Schulen betrieben:

Table 10: Übersicht zu Schulstandorten

Bezeichnung	Lage
Grundschule „Geschwister Scholl“	Hauptort, Weitzgrunder Weg 4
Kleine Grundschule Dippmannsdorf	Ortsteil Dippmannsdorf, Freibadstraße 54 A
„Krause-Tschetschog-Oberschule“	Hauptort, Weitzgrunder Weg 1
Fläming-Gymnasium	Hauptort, Ernst-Thälmann-Straße 2
Förderschule „Am Grünen Grund“ Sonderpädagogischer Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“	Hauptort, Puschkinstraße 24
Freie Schule Fläming	Hauptort, Ernst-Thälmann-Straße 10
Kreismusik- und Kreisvolkshochschule	Hauptort, Puschkinstraße 13

Planungen

Die bestehenden Schulstandorte sollen beibehalten werden. Diese werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule dargestellt. In der Grundschule „Geschwister Scholl“ sowie dem Fläming Gymnasium wird jeweils davon ausgegangen, dass ein weiterer Zug ergänzt werden muss. Am gemeinsamen Standort der Grundschule „Geschwister Scholl“ sowie „Krause-Tschetschog-Oberschule“ (Schulcampus Weitzgrunder Weg) ist ein Schulneubau vorgesehen (siehe Kapitel 3.4.9). Dieser ist in den Flächendarstellungen der Gemeinbedarfsfläche enthalten. Es wird darüber hinaus eine Erweiterungsfläche zur Sicherung des Standortes geprüft (Prüf- fläche IV, siehe Kapitel 6.1).

4.6.3 Kinderbetreuung

Ausgangssituation

In Bad Belzig gibt es folgende Einrichtungen zur Kinderbetreuung:

Table 11: Übersicht zu Einrichtungen für die Kinderbetreuung

Bezeichnung	Lage	Trägerschaft	Kapazität
KITA „Tausendfüßler“	Kernstadt (Heinrich-Heine-Straße 3 A)	Stadt	253
Kita „Waldvilla“	Kernstadt (Weitzgrunder Weg 23/25)	WIR e. V.	65
Kita Kastanienhof	Kernstadt (Bahnhofstr. 51)	WIR e. V.	35
Freie HeilOrt-KiTa (Waldkindergarten)	Kernstadt (Rosa-Luxemburg-Str.)	HeilOrt	18
Oberlinhaus Kita Bad Belzig	Kernstadt (Ernst-Thälmann-Straße 15 A)	Verein Oberlinhaus	85
Hort Freie Schule Fläming	Kernstadt (Ernst-Thälmann-Str. 10)	Freie Schule Fläming e.V.	50
Hort „Geschw. Scholl“	Kernstadt (Weitzgrunder Weg 3)	Stadt	270
Kinderhaus Lütte	Lütte (Am Martinsberg 7)	WIR e. V.	50
KITA „Waldwichtel“	Dippmannsdorf (Freibadstraße 54 A)	Stadt	45
Paradies-Hort Dippmannsdorf	Dippmannsdorf (Freibadstraße 54 A)	WIR e. V.	40

Darüber hinaus stehen zwei weitere Kindertagespflegeeinrichtungen in der Kernstadt zur Verfügung.

Auf Grundlage der Kita-Bedarfsplanung (siehe Kapitel 3.3.3) wird der Bedarf an Betreuungsplätzen ermittelt. Entsprechend Bedarfsplanung wird eine Anzahl von 457 Plätzen für die Kinder bis zu Einschulung berechnet und 421 Plätze für die 1. bis zur 6. Jahrgangsstufe.

Mit 533 Plätzen für die Kinder bis zur Einschulung sind die Kapazitäten für diese Altersgruppe ausreichend.

Für die Kinder von der 1. bis zur 6. Jahrgangsstufe gibt es ein Platzangebot von 360 Plätzen. Hier ergibt sich ein Mangel.

Planung

Eine attraktive Versorgung mit wohnungsnahen Einrichtungen der Kinderbetreuung ist ein wesentliches Argument für junge Familien bei der Entscheidung für einen Verbleib oder Zuzug in einen Wohnort. Durch die neu gebaute Kita „Kastanienhof“ sowie die Oberlinhaus-Kita wurden zusätzliche Kapazitäten geschaffen, wodurch die vorhandenen Einrichtungen entlastet werden konnten.

Für die Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung wird angestrebt, dass die Versorgung durch Kindertagespflegeeinrichtungen („Tagesmütter“) weiterentwickelt wird. Die am weitesten nördlich und westlich der Kernstadt gelegenen Ortsteile Ragösen, Groß Briesen und Werbig weisen lange Anfahrtswege auf. Hier wäre ein ergänzendes Betreuungsangebot zur Attraktivitätssteigerung sinnvoll (vgl. INSEK Bad Belzig 2035+, S. 67).

Eine eigene Darstellung als „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ erfolgt für die Kita Tausendfüßler und die

Oberlinhaus Kita sowie für das Kinderhaus Lütte. Hier sind die Einrichtungen an den Standort gebunden. Alle anderen Einrichtungen liegen innerhalb von Wohn- oder Mischbauflächen. Hier sind auch neue Standorte bei Bedarf möglich. Es ist keine gesonderte Darstellung erforderlich.

Bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist, dass sich die Bevölkerungsanzahl in Bad Belzig den bisherigen Prognosen zum Trotz positiv entwickelt. Auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen entwickelt sich positiv (siehe Kapitel 2.3).

4.6.4 Seniorenbetreuung

Ausgangssituation

In der Stadt Bad Belzig ist ein differenziertes Angebot für die Betreuung von Senioren vorhanden. Am bedeutendsten sind die beiden im Hauptort gelegenen Pflegeeinrichtungen „Seniorenwohnpark Klinkengrund“ an der Hans-Marchwitza-Straße und „Altenhilfzentrum Hospital zum Heiligen Geist“ an der Niemecker Straße. Mit 180 vorhandenen vollstationären Plätzen sind somit rechnerisch teilweise auch Bedarfe aus dem Umland gedeckt (vgl. INSEK Bad Belzig 2035+, S. 90).

Darüber hinaus gibt es Seniorenbegegnungsstätten bzw. Seniorengruppen im Hauptort sowie in Dippmannsdorf und Lütte.

Planungen

Die beiden Pflegeeinrichtungen sind zu erhalten und werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die übrigen kleinteiligen Seniorenbegegnungsstätten befinden sich in für das Wohnen vorgesehenen Bauflächen. Sie sind innerhalb dieser Bauflächen entwickelbar und werden nicht separat als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Weitere über den Bestand hinausgehende Planungen liegen nicht vor. Unabhängig davon kann jedoch prognostiziert werden, dass die Nachfrage in den bestehenden Einrichtungen und nach neuen Betreuungs- und Wohnformen in den nächsten Jahren zunehmen wird. Dies ist im Zuge zukünftiger sektoraler Planungen zu berücksichtigen. Kleinteilige Einrichtungen zur Betreuung von Senioren können in der Regel in den dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen eingeordnet werden. Die Darstellung weiterer Gemeinbedarfsflächen für die Seniorenbetreuung ist daher im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4.6.5 Jugendeinrichtungen

Ausgangssituation

In der Stadt Bad Belzig gibt es in der Kernstadt ein breites Angebot für die Jugend (z.B. Jugendhaus „JuBel“, Puschkinstraße 1A). In den Ortsteilen besteht nur in Ragösen ein Jugendclub.

Planungen

Die kleinteiligen Jugendeinrichtungen befinden sich in der Regel in für das Wohnen vorgesehenen Bauflächen. Sie sind innerhalb dieser Bauflächen entwickelbar und werden nicht separat als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Das gilt auch für die Entwicklung weiterer Einrichtungen.

Weitere über den Bestand hinausgehende Planungen liegen nicht vor. Aufgrund der wachsenden Kinderzahl und dem Ziel in Kernstadt und Ortsteilen eine Entwicklung zu fördern, ist die Erweiterung des Angebots erforderlich (Begegnungsstätten, Freizeitangebote im Winter, Indoorsportmöglichkeiten etc. (vgl. INSEK Bad Belzig 2035+).

4.6.6 Gesundheit

Ausgangssituation

Die stationäre medizinische Versorgung erfolgt über die Ernst von Bergmann Klinik in der Kernstadt mit 145 Betten. Darüber hinaus gibt es die Oberlin Reha-Klinik nördlich der Kernstadt sowie die noch in Entwicklung befindliche Reha-Klinik „Am Kurpark“.

Die Sicherstellung der medizinischen Versorgung wird darüber hinaus durch niedergelassene Ärzte gesichert. Im Hauptort sind 6 Allgemeinmediziner, 6 Zahnärzte und 14 Fachärzte sowie im Ortsteil Ragösen sind jeweils 1 Allgemeinmediziner und Zahnarzt ansässig.

Planungen

Mit dem vorhandenen Angebot an Fachärzten, Kliniken und der vergleichsweise jungen Altersstruktur der Ärzte ist Bad Belzig sehr gut und einer Kurstadt angemessen medizinisch versorgt (vgl. INSEK Bad Belzig 2035+, S. 86).

Das Krankenhaus verfügt über die erforderliche Flächengröße, um seine Funktionen als Einrichtung für die Grund- und Regelversorgung für den Mittelbereich Belzig auch in Zukunft erfüllen zu können. Eine Flächendarstellung über den Bestand hinaus ist daher nicht erforderlich. Die Stadt plant, dieses Krankenhausareal auch langfristig als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, beizubehalten. Die Fläche wird dementsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Die Reha-Kliniken werden als Sonderbauflächen dargestellt (siehe Kapitel 4.5.2).

4.6.7 Sport

Vorbemerkung

Unter dem Kapitel Sport als Teil der Flächen für den Gemeinbedarf werden ausschließlich Sporthallen als Bestandteil von Bauflächen betrachtet. Bezüglich Sportplätzen als Freianlagen vergleiche Kap. 4.9.1.

Ausgangssituation

In der Stadt sind folgende Sporthallen vorhanden:

Tabelle 12: Übersicht zu Sporthallen

Bezeichnung	Lage
Mehrzweckhalle Albert-Baur	Hauptort, Weitzgrunder Weg (neben Oberschule)
Turnhalle Puschkin	Hauptort, Puschkinstraße
Turnhalle Karl-Liebknecht	Hauptort, Karl-Liebknecht-Straße
Turnhalle Dippmannsdorf	Ortsteil Dippmannsdorf (neben Grundschule)

Alle Sporthallen werden sowohl als Schulsportstätten als auch für den Vereinssport genutzt. Weiterhin stehen auch andere kommerziell betriebene Sporteinrichtungen zur Verfügung.

Planungen

Die Stadt plant, alle vorhandenen Sporthallen auch langfristig zu erhalten und entsprechend zu nutzen. Die Standorte werden daher als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt.

4.6.8 Kulturelle Einrichtungen

Ausgangssituation

Bad Belzig verfügt bereits über einige kulturelle Einrichtungen. Ein wesentlicher kultureller Schwerpunkt ist die Burg Eisenhardt. Die kulturelle Bedeutung der Anlage beruht vor allem auf ihrer Funktion als Veranstaltungsort und als Heimatmuseum. Das Kulturzentrum Bad Belzig dient als Veranstaltungsort und Standort der Bibliothek sowie weiteren Angeboten. Als weitere Veranstaltungsorte auch für kulturelle Zwecke z. B. für Ausstellungen, Konzerte und Tagungen dienen die St. Marienkirche und die Mehrzweckhalle Albert Baur. Im Hofgarten nördlich der historischen Altstadt wird ein Kino betrieben.

Planungen

Kulturelle Angebote sind wichtige weiche Standortfaktoren, die u. a. auch Zuzüge fördern. Die Weiterentwicklung der

kulturellen Angebote ist für den Tourismusort und Mittelzentrum Bad Belzig ein wichtiges Entwicklungsziel. Insbesondere in der Kernstadt sind bestehende kulturelle Einrichtungen zu sichern und weitere zu entwickeln.

Das Kulturzentrum Bad Belzig wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Die Burg Eisenhardt wird als Bestandteil einer Sonderbaufläche dargestellt. Zur Begründung vergleiche Kapitel 4.5.1.

Die zu erhaltenen übrigen genannten kulturellen Standorte werden nicht gesondert als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Einzelne Standorte werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit dem überwiegenden Zweck ihrer Nutzung wie Kirche und Sport dargestellt. Andere kulturelle Standorte werden als Bestandteil von Wohn- und gemischten Bauflächen, in den Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig sind, dargestellt. Bei einem zusätzlichen Bedarf an kulturellen Anlagen können diese in die Wohn- und gemischten Bauflächen eingeordnet werden.

4.6.9 Öffentliche Verwaltung

Ausgangssituation

Die Stadt Bad Belzig ist als Kreisstadt Standort einzelner Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung mit Bedeutung für den gesamten Landkreis Potsdam-Mittelmark. In der Stadt sind gegenwärtig folgende Standorte der öffentlichen Verwaltung vorhanden:

Tabelle 13: Übersicht zu Verwaltungen

Bezeichnung	Lage
Stadtverwaltung Bad Belzig	Hauptort, Wiesenburger Straße 6 (Am Markt)
Polizeiwache	Schloßstraße 2
Kreisverwaltung, Sitz des Landrates	Hauptort, Niemöllerstraße 1
Kreisverwaltung, Landratsamt	Papendorfer Weg
Kreisverwaltung, Landratsamt	Hauptort, Steinstraße 14
Agentur für Arbeit	Hauptort, Brücker Landstraße 1
Polizeiwache	Schloßstraße 2
Busbetriebshof regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH	Hauptort, Brücker Landstraße 22
Landesbetrieb Straßenwesen, Straßenmeisterei Belzig	Hauptort, Niemecker Straße 74
Landesbetrieb Forst	Hauptort, Forstweg 8

Planungen

Die Standorte der Stadtverwaltung im Rathaus und der Kreisverwaltung sowie die Polizeiwache werden erhalten und mittels Symbol als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dargestellt.

Die Standorte der Kreisverwaltung am Papendorfer Weg und der Niemöllerstraße werden als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dargestellt. Am Papendorfer Weg ist eine Erweiterungsfläche für die Unterbringung der Kreisverwaltung dargestellt.

Die übrigen verstreut liegenden Standorte werden unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen als Bestandteil von Wohn-/Mischbauflächen dargestellt. Eine möglicherweise erforderlich werdende Entwicklung dieser Standorte für die öffentliche Verwaltung ist ausnahmsweise auch im Rahmen von Wohnbauflächen möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen für die Polizei langfristig hinreichend sind.

4.6.10 Feuerwehr

Ausgangssituation

Die Freiwillige Feuerwehr verfügt über folgende Standorte:

Tabelle 14: Übersicht zu Ortsfeuerwehren

Bezeichnung	Standort
OF Belzig	Hauptort, Niemöllerstraße 15
OF Groß Briesen	Ortsteil Groß Briesen, Groß Briesener Hauptstraße 19
OF Ragösen	Ortsteil Ragösen, Ragösender Straße 12
OF Dippmannsdorf	Ortsteil Dippmannsdorf, Freibadstraße 12a
OF Lütte	Ortsteil Lütte, Am Lütter Bach 41
OF Fredersdorf	Ortsteil Fredersdorf, Hauptstraße (Anger)
OF Schwanebeck	Ortsteil Schwanebeck, Am Bach 31
OF Neschholz	Ortsteil Neschholz, Neschholz 1
OF Lüsse	Ortsteil Lüsse, Im Winkel
OF Kuhlowitz	Ortsteil Kuhlowitz, Kuhlowitzer Dorfstraße
OF Bergholz	Ortsteil Bergholz, Dorfanger
OF Lübnitz	Ortsteil Lübnitz, Dorfstraße
OF Werbig	Ortsteil Werbig, Benkener Weg 5

Planungen

Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen für die Feuerwehr langfristig hinreichend sind.

Der an eine Wohnbaufläche angrenzende Standort der Feuerwehr in der Kernstadt soll erhalten bleiben und wird mittels Symbol als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die kleinen Standorte der Feuerwehren in den Ortsteilen werden symbolisch dargestellt. Es handelt sich hierbei oft auch um wichtige Treffpunkte, die wesentlich für das soziale Leben im Ort sind.

4.6.11 Kirche

Die bestehenden Kirchen-Standorte werden symbolisch als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt. Die Kirchen in den Ortsteilen befinden sich häufig auf dem wenig bebauten und grün geprägten Anger bzw. mit angrenzendem Friedhof. Daher erfolgt hier in diesen Fällen die Darstellung von Grünflächen.

Tabelle 15: Übersicht zu Kirchen

Bezeichnung	Lage
St.-Marien-Kirche	Hauptort, Kirchplatz 1
Bonifatius Kirche	Hauptort, Brücker Landstraße 1
Kirche St. Briccius	Hauptort, Wittenberger Straße 16
Neuapostolische Kirche Fläming	Hauptort, Brücker Landstraße 3 f
Dorfkirchen (Bergholz, Borne, Klein Glien, Lübnitz, Werbig, Groß Briesen, Klein Briesen, Ragösen, Dippmannsdorf, Lütte, Fredersdorf, Schwanebeck, Lüsse, Neschholz, Kuhlowitz, Preußnitz)	

4.7 Verkehr

Vorbemerkung

Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der gemeindlichen Planung aufzeigt (vgl. Kapitel 1.2 und 1.4), 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 Feldwegen erfolgt nicht.

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es 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.

Aufgrund des Ziels Bad Belzig für touristische Nutzungen weiterzuentwickeln, werden bestehende Rad- und Wanderrouen mit überregionaler Bedeutung aufgenommen. Ein eigenständiges Wander-, Rad- und Reitwegekonzept der Stadt ist aber noch nicht Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im weiteren Verfahren wird das Radwegekonzept der Stadt Bad Belzig integriert (siehe Kapitel 3.4.6).

4.7.1 Schienenverkehr/ÖPNV

Ausgangsbedingungen

Die großräumige und überregionale Schienenverbindung Bad Belzig – Berlin – Dessau ist gemäß Ziel 7.2 des LEP HR vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln (siehe Kapitel 3.1).

Im Schienenpersonennahverkehr ist Bad Belzig überregional über die Regionalexpresslinie RE 7 an Dessau, Beelitz, Potsdam und Berlin sowie darüber hinaus an den Spreewald angebunden. Zwischen Berlin-Wannsee und Bad Belzig fahren Montag bis Freitag den ganzen Tag zwei Fahrten pro Stunde. Die Fahrt dauert ab Berlin Wannsee ca. 45 Minuten. Es besteht darüber hinaus Anbindung auf die Berliner Stadtbahn und weiter in den Spreewald (Lübbenau oder Cottbus). Durch die sehr gute Anbindung an Berlin ergeben sich neue Entwicklungsmöglichkeiten für Bad Belzig und die Möglichkeit des „Sprungs in die zweite Reihe“.

Nördlich des Stadtkerns befindet sich der Busbahnhof der Stadt Bad Belzig.

Alle Ortsteile der Stadt Bad Belzig sind durch Linien des ÖPNV-Angebote des Regiobus Potsdam-Mittelmark erschlossen und an den Hauptort angebunden.

Planungen

Die Sicherung und Entwicklung der Attraktivität des Schienenverkehrs und des ÖPNV insgesamt sind wesentliche Maßnahmen zur Gewährleistung von Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen und zur Verbesserung der Umweltbedingungen. Wesentliches Anliegen der Stadt Bad Belzig ist daher die Sicherung der attraktiven Bahnverbindungen.

Alle noch den Eisenbahnbetriebszwecken gewidmeten Bahnanlagen werden in den Grundzügen nachrichtlich als nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Nutzungsregelungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Als Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität der Schiene wird eine bessere städtebauliche Einbindung des Regionalbahnhofes Bad Belzig in das Stadtgefüge angestrebt. Dazu gehört die Entwicklung verdichteter städtischer Nutzungen im fußläufigen nördlichen Umfeld des Bahnhofes. Der bestehende Regionalbahnhof wird mittels Symbol dargestellt.

Die stillgelegten Haltepunkte Dippmannsdorf-Ragösen, Lütte und Fredersdorf können im Rahmen der Entwicklung eines Rad-/Wanderweges umgenutzt werden (siehe Kapitel 4.7.4). Eine Wiederinbetriebnahme der Brandenburgischen Städtebahn ist derzeit nicht vorgesehen.

Der zentral gelegene Busbahnhof weist eine städtebaulich geeignete Lage auf und soll am bestehenden Standort erhalten bleiben. Er wird in der Planzeichnung als Verkehrsfläche übernommen.

4.7.2 Straßenverkehr

Ausgangsbedingungen

Die Kernstadt Bad Belzig ist mit seiner Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 102 und 246 und einer Entfernung von 10 km zur nächstgelegenen Abfahrt der Autobahn A9 sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Eine weitere Anbindung an die Autobahn A2 erfolgt durch die Bundesstraße 102 und die Landesstraßen L94 bzw. L95 in einer Entfernung von 30 km vom Stadtzentrum.

Die umliegenden Orte sind durch ein gut strukturiertes Verkehrsnetz mit dem Stadtkern und den Ortsteilen von Bad Belzig verbunden. Görzke ist über Lübnitz entlang der Landesstraße L 95 an Bad Belzig angebunden. Wiesenburg

erreicht man über Klein Glien und die Bundesstraße B 246. Niemeck ist über Preußnitz und die B 102 direkt mit dem Stadtgebiet verknüpft. Auch Brück ist durch eine Verbindung über Lüsse und Neschholz entlang der B 246 an Bad Belzig angeschlossen. Von Golzow, Wenzlow und Wollin gelangt man über die Route Schwanebeck – Dippmansdorf – Ragösen (B 102) sowie über Klein und Groß Briesen (L 941) in die Stadt. Ziesar ist über Wenzlow und Wollin sowie über die genannten Zwischenorte Schwanebeck / Dippmansdorf / Ragösen (B 102), Klein und Groß Briesen (L 941) und zusätzlich über die Autobahn A 2 an das Stadtgebiet von Bad Belzig angebunden.

Insgesamt ergibt sich daraus ein dichtes Netz aus Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, das den Stadtkern und die Ortsteile von Bad Belzig mit dem Umland verkehrlich gut erschließt.

Der Verkehr insbesondere auf den Bundesstraßen beeinträchtigt Teile der Stadt durch Emissionen, Erschütterungen und Trennwirkung. Probleme bereiten insbesondere der Durchgangsverkehr durch nördlich und westlich der Altstadt gelegene Wohngebiete, durch die Ortsteile Ragösen, Dippmansdorf, Lütte und Schwanebeck und entlang der südlichen Bereiche des Ortsteiles Preußnitz.

Größere öffentliche Anlagen für den ruhenden Verkehr sind am südlichen Rand der Altstadt (Berliner Str./ Bahnhofstr.), nordwestlich der Altstadt (Lübniitzer Str.), am Bahnhof, an der Borner Straße (südlich der Kirche St. Briccus) am Landratsamt (Papendorfer Weg) und an der SteinTherme vorhanden. Letzterer wird in Zukunft durch anderweitige Planungen (s.u.) entfallen.

Planungen

Das vorhandene Hauptverkehrsstraßennetz gewährleistet eine gute innere und äußere Erschließung des Stadtgebietes. Die Versorgung und Verknüpfung der verschiedenen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Versorgung und Bildung wird hinreichend gesichert. Einer Neuplanung von Hauptverkehrsstraßen, für die die Stadt die Planungshoheit hat, bedarf es daher im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht.

Die bestehenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen werden in den Flächennutzungsplan übernommen, um die übergeordneten Verkehrsbeziehungen darzustellen. Ebenso werden die oben genannten Straßen mit Verbindungsfunktion zwischen Ortsteilen/Siedlungen als örtliche Hauptverkehrsstraßen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zentral für die innerstädtische Struktur ist die Ausweisung der Niemecker Straße / Straße der Einheit (nördlicher Abschnitt) sowie der Brücker Landstraße als radiale Hauptachsen, die über die Altstadt führen. Ergänzend wird der Papendorfer Weg im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt, während Abschnitte der Ernst-Thälmann-Straße aus der Darstellung herausgenommen wurden. Diese Maßnahme geht auf das im Verkehrsentwicklungsplan (vgl. Kapitel 3.4.5) entwickelte Ziel zurück, die Innenstadt – insbesondere die Niemecker Straße und Straße der Einheit – vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Da der Straßenabschnitt im FFH-Gebiet liegt, ist die Umsetzung der Maßnahme noch unklar. Gleichzeitig soll die Anbindung des Landratsamtes aus südlicher Richtung (Rabenstein sowie die Ortsteile Borne und Bergholz) verbessert werden.

Die Verbindung des Bahnhofs über die Straßen Am Bahnhof und Karl-Marx-Straße dient der Sicherung der fußläufigen und verkehrlichen Zuwegungen zur Innenstadt. Diese werden ebenso als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Darüber hinaus wurden weitere Straßenzüge in ihrer städtebaulichen Bedeutung gestärkt bzw. planerisch berücksichtigt. Dazu zählen die Rosa-Luxemburg-Straße, die Martin-Luther-Straße, der Weitzgrunder Weg, die Straße Am Kurpark sowie die Verbindung der geplanten Bauflächen im Bereich aus dem Stadtkern Richtung Waldsiedlung und zur Klinik.

Alle übrigen Straßen dienen als Anliegerstraßen lediglich der Erschließung eng begrenzter Siedlungsbereiche und sind keine örtlichen Hauptverkehrsstraßen. Sie werden daher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der möglicherweise erforderliche Neubau von Nebenstraßen oder Radwegen ist ebenso kein Inhalt des Flächennutzungsplanes wie der Ausbau, die Erneuerungen oder die Instandsetzung bestehender Straßen.

Die erforderlichen und zu erhaltenen gesamtstädtisch bedeutenden Parkplätze nordwestlich (Lübniitzer Str.) und südlich der Altstadt (Berliner Str./ Bahnhofstr.), am Landratsamt (Papendorfer Weg), am Bahnhof sowie an der Borner Str. (südlich Kirche St. Bericcus) werden mittels Symbol dargestellt. Hier ist auch der eventuelle Standort für das Parkhaus an der Fläche Berliner Straße/Bahnhofstraße südlich der Altstadt dargestellt (vgl. INSEK Bad Belzig

2035+). Es ist vorgesehen im Rahmen der Entwicklung des Kurparks weitere Parkierungsanlagen einzurichten. Der bestehende Parkplatz nördlich der SteinTherme wird nicht als Symbol dargestellt. Hier erfolgt in Zukunft eine Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 42 „Rehabilitationsklinik Am Kurpark“, der bestehende Parkplatz soll zur Grünfläche werden und für die Besucher*innen der SteinTherme eine Parkierungsanlage in räumlicher Nähe entstehen (vgl. Kapitel 4.5.1).

4.7.3 Luftverkehr

Im Südosten der Stadt befindet sich der Sonderlandeplatz (SLP) Lüsse als nach Luftverkehrsgesetz gewidmete Luftverkehrsfläche. Die Genehmigung umfasst die Anlage und den Betrieb des SLP. Genehmigungsbehörde ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. Die Fläche des Sonderlandeplatzes wird als „Sonderlandeplatz“ in den Flächennutzungsplan übernommen.

Am Krankenhaus befindet sich zudem ein ebenfalls gemäß § 6 LuftVG genehmigter Hubschraubersonderlandeplatz. Dieser wird als Symbol dargestellt.

4.7.4 Überörtliche Rad-/ Wanderwege

Aufgrund des Ziels, die Stadt Bad Belzig für touristische Nutzungen weiterzuentwickeln, werden bestehende Radrouten und Wanderwege mit überregionaler Bedeutung aufgenommen. Hierbei handelt es sich nicht zwangsläufig um eigenständige Radwege.

- Burgenwanderweg: 147 Kilometer langer Rundweg durch den Naturpark Hoher Fläming
- Flämingradweg: 60 Kilometer von Bad Belzig bis zur Elbe nach Dessau; Anbindung an die Radwanderwege Europaradweg R1 und den Elberadweg
- Europaradweg R1: 5.100 Kilometer Radfernweg von London über Bad Belzig, Berlin nach Moskau
- Eurovelo 7: 7.650 km Radfernweg vom Nordkap in Norwegen über Bad Belzig nach Malta

Ein eigenständiges Wander-, Rad- und Reitwegekonzept der Stadt ist nicht Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im INSEK 2035+ werden im Themenfeld Wirtschaft, Handel und Tourismus der Ausbau und die Instandhaltung von innerstädtischen und außerörtlichen Radwegeverbindungen sowie Wanderwegen als Handlungsbedarf formuliert. Im weiteren Verfahren wird das Radwegekonzept der Stadt Bad Belzig integriert, das aktuell fertiggestellt wird (siehe Kapitel 3.4.6).

Im Stadtgebiet verläuft die alte Bahnstrecke der Brandenburger Städtebahn Treuenbrietzen–Neustadt (Dosse). Diese verläuft vom Stadtkern über Schwanebeck, Lütte, Dippmannsdorf sowie Ragösen. Hier gibt es teilweise noch bestehende alte Bahnhöfe, die im Zuge einer Entwicklung einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden können. Die Entwicklung der alten Bahnstrecke zu einem lokalen Wander- oder Radweg wird im Zusammenhang mit der aktuellen Überarbeitung des FNP geprüft.

4.8 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 dienende Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dargestellt.

Aus Übersichtlichkeitsgründen werden in der Planzeichnung ausschließlich Anlagen und Versorgungsstrassen 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.

Weitere Informationen insbesondere zu Planungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt und in der Begründung ergänzt.

4.8.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt wird durch die Stadtwerke Bad Belzig GmbH und den Wasser- und Abwasserzweckverband Hoher Fläming organisiert. Die Stadtwerke Bad Belzig GmbH sind für die Trinkwasserversorgung der Kernstadt Bad Belzig, der Siedlungen zwischen dem Ortsteil Schwanebeck und der Kernstadt (z. B. Mühlen und Sanatorium sowie der Siedlung Weitzgrund) verantwortlich. Der Wasserversorgungsverband Hoher Fläming ist für die Trinkwasserversorgung aller Ortsteile der Stadt verantwortlich.

In der Stadt Bad Belzig werden die Wasserwerke Belzig II (Bergholzer Straße) sowie Weitzgrund (Siedlung Weitzgrund) betrieben und in der Planzeichnung symbolisch als Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser dargestellt. Ein weiteres Wasserwerk befindet sich östlich von Schwanebeck.

Zu den Trinkwasserschutzgebieten vgl. Kap. 5.3.2

4.8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Stadt wird durch die Stadtwerke Bad Belzig GmbH und den Abwasserzweckverband Planetal organisiert.

Die Stadtwerke Bad Belzig GmbH sind im Auftrag der Stadt Bad Belzig für die Abwasserentsorgung der Kernstadt Bad Belzig und der Ortsteile Bergholz, Borne, Hagelberg, Lübnitz, Werbig, Groß Briesen, Dippmannsdorf und Lütte verantwortlich. Der zentrale Stadtbereich von Bad Belzig sowie der Ortsteil Borne sind nahezu vollständig an das Kanalisationssystem angeschlossen. Das Schmutzwasser der Ortsteile Bergholz, Dippmannsdorf, Groß Briesen, Hagelberg, Lübnitz, Lütte und Werbig wird dezentral durch die Stadtwerke Bad Belzig entsorgt. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage am Schwanebecker Weg im Gewerbegebiet Seedoche.

Der Abwasserzweckverband Planetal ist für die Abwasserentsorgung der Ortsteile Ragösen, Fredersdorf, Schwanebeck, Neschholz, Lüsse und Kuhlowitz verantwortlich. Die genannten Ortsteile sind vollständig an die Kanalisation angeschlossen. Lediglich die Siedlung Neschholzer Ausbau wird dezentral entsorgt. Die Abwasserbeseitigung im Verantwortungsbereich des Abwasserzweckverbandes Planetal erfolgt außerhalb des Stadtgebietes im Klärwerk Brück-Hackenhausen.

Die Flächen der bestehenden Kläranlage am Schwanebecker Weg / Gewerbegebiet Seedoche werden als Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser dargestellt.

4.8.3 Gasversorgung

Die Stadt Bad Belzig ist an das zentrale Erdgasversorgungsnetz angeschlossen. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Belzig GmbH.

Durch das Stadtgebiet verlaufen die Ferngasleitungen 202 sowie 202.06 DN 400: Die Haupttrassen der Gasversorgung werden im Flächennutzungsplan als Hauptleitung der Gasversorgung (unterirdisch) dargestellt.

4.8.4 Elektroenergieversorgung

Die durch die E.DIS AG betriebene Elektroenergieversorgung der Stadt Bad Belzig erfolgt gegenwärtig über das Umspannwerk Lübnitz. Von dort aus erfolgt die Stromversorgung der Kernstadt und der Ortsteile über 20 kV-Mittelspannungsleitungen. Bei den Mittelspannungsleitungen handelt es sich teilweise um erdverkabelte Leitungen und teilweise um Freileitungen.

Teilbereiche des Stadtgebietes werden von 110-kV-Hochspannungsfreileitungen überspannt. Dabei handelt es sich um Leitungen, die durch die E.DIS AG für die öffentliche Stromversorgung und durch die Deutsche Bahn für die Stromversorgung der Bahnanlagen betrieben werden. Der Verlauf der Hochspannungsleitungen wird als Haupttrassen der Stromversorgung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Deutsche Bahn AG betreibt ein östlich des Ortsteiles Borne gelegenes Umspannwerk. Das Umspannwerk dient ausschließlich der Eigenversorgung der Deutschen Bahn und nicht der öffentlichen Versorgung der Bevölkerung. Da das Umspannwerk bei Borne auch langfristig nicht der öffentlichen Versorgung der Bevölkerung dienen soll, wird die

betreffende Fläche als Bestandteil der Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Östlich von Lübnitz besteht das Umspannwerk Lübnitz. Der Standort des Umspannwerkes Lübnitz wird als Ver- und Entsorgungsanlage, Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Hier ist eine Erweiterung vorgesehen (Prüf-
fläche XII, Kapitel 6.2).

4.8.5 Abfallentsorgung

Die Stadt Bad Belzig besitzt keine eigene Mülldeponie. Der Hausmüll wird durch einen regionalen Entsorgungsbetrieb über eine dafür vorgesehene Deponie im Landkreis Potsdam-Mittelmark entsorgt.

4.9 Grünflächen

Vorbemerkung

Grünflächen dienen der Gliederung und der Gestaltung des Siedlungsraums, der Aufwertung von Wohnquartieren, der Schaffung wohnnaher Freizeit- und Erholungsräume sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Sie sind wesentlich für das Erleben der Stadt bzw. die Lebensqualität und Gesundheit ihrer Bewohner.

Planungsrechtlich sichern Grünflächen langfristig die Nutzung und Verfügbarkeit der Flächen für nicht-bauliche Zwecke. Gleichzeitig dienen sie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, sowie im Hinblick auf Veränderung oder Umwandlung bei Konflikten mit dem Klimaschutz naturschutzrechtliche Schutzmaßnahmen, Klimaanpassung, Wasserrückhalt, Hitzeinseln und dienen vor allem Artenschutz. In Zeiten des Klimawandels erhalten sie damit eine strategische Bedeutung für die Resilienz der Stadtentwicklung.

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 aufgelistet.

Die Grünflächen werden im vorliegenden Flächennutzungsplan in öffentliche und private Grünflächen gegliedert. Als öffentliche Grünflächen sind solche Grünflächen darzustellen, die der Öffentlichkeit, d. h. der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet bleiben sollen bzw. deren öffentliche Widmung vorbereitet werden soll. Auch private Grünflächen können im Zuge einer Erschließung durch Wege für die Allgemeinheit öffentlich erlebbar gemacht werden. Diese dienen zur städtischen Durchgrünung, Durchlüftung und Klimaanpassung.

Im Flächennutzungsplan werden folgende Flächen dargestellt: Parkanlagen, innerstädtische Grünzüge und Angerbereiche bzw. andere grüne Zentren, Dauerkleingärten, Gartenland (einschließlich Obstgärten und Grabeland), Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Freibäder, die Schießanlage sowie der Segelflugplatz Lüsse (Erläuterungen zum Segelflugplatz Lüsse erfolgen unter Kapitel 4.7.3). Grünflächen werden durch entsprechende Symbole dargestellt und unterliegen nicht der Systematik der maximalen Darstellungsgröße von 0,5 Hektar. Grünflächen, die unmittelbar einer Wohnsiedlung zugeordnet sind, sind nicht gesondert dargestellt, sondern in den Wohnbauflächen enthalten. Insgesamt stehen im Stadtgebiet 236 ha Grünflächen (Parks, Grünzüge, öffentliche und private Anlagen) zur Verfügung.

4.9.1 Parkanlagen und innerstädtische Grünzüge der Kernstadt, Festplätze

Die innerstädtischen Grünzüge gliedern die Kernstadt entlang von topographischen Besonderheiten, wie dem Belziger Bach, dem Stadtgraben, innerstädtischen Hanglagen oder dem Grünen Grund und bilden ein Freiraumverbundsystem. Die Grünflächen des Freiraumverbundes sind unverzichtbarer Bestandteil des öffentlichen Raumes und dienen im Allgemeinen der Erholung. Sie sind darüber hinaus als grüne Gestaltmerkmale der Stadtstruktur wesentlich für die Unverwechselbarkeit von Bad Belzig und die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt. Die zu erhaltenen und zu entwickelnden Freiflächen des innerstädtischen Freiflächenverbundsystems werden als Grünflächen dargestellt. Die Freiflächen sind durch ein relativ engräumiges Nebeneinander von öffentlich zugänglichen und privaten Freiflächen gekennzeichnet. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung soll für die Flächen des innerstädtischen Freiflächenverbundsystems im Allgemeinen noch keine Entscheidung vorbereitet werden, welche Flächen als öffentliche

oder private Grünflächen entwickelt werden sollen. Aus diesem Grund wird auf eine diesbezügliche Gliederung verzichtet. Die Sicherung des bestehenden, wohnungsnah gelegenen Festplatzes sowie seine Einbindung in den innerstädtischen Grünzug sind von besonderem Wert für die Lebensqualität.

Der bestehende Kurpark wird einschließlich des noch zu entwickelnden Teiles nördlich der Straße „Am Kurpark“ als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Gutsparkanlagen in den Ortsteilen Lübnitz, Fredersdorf und Klein Glien sowie der Park in Werbig östlich des Angers sollen im bestehenden Umfang erhalten bleiben und werden dementsprechend als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Da sich die Gutsparkanlagen in privatem Eigentum befinden, wird die Darstellung als private Grünfläche vorgenommen.

4.9.2 Angerbereiche / grüne Zentren

Für das Ortsbild und die Identität mit den jeweiligen Ortsteilen sind innerörtliche Grünflächen wie die inneren Angerbereiche sowie zentrale grüne Bereiche bedeutend. Diese befinden sich in den historischen Dorfkernen, in Kreuzungsbereichen oder angrenzend an ehemaligen Gutshöfen von Groß Briesen, Ragösen, Fredersdorf, Lüsse, Preußnitz, Bergholz, Werbig, Hagelberg und Schwanebeck. Die bestehenden Freiflächen dieser Angerbereiche / grünen Zentren sind als wichtige öffentliche Begegnungsorte langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln und werden als öffentliche Grünflächen dargestellt.

4.9.3 Dauerkleingärten

Dauerkleingärten implizieren die Regelungen nach dem Bundeskleingartengesetz und dessen Kriterien. Eine Darstellung der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist entsprechend z. B. für Eigentümergeärten nicht anwendbar, soweit diese nicht nach dem Bundeskleingartengesetz entwickelt werden sollen.

In der Stadt Bad Belzig sind gegenwärtig folgende Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz mit einer Gesamtfläche von rund 27 ha vorhanden:

Tabelle 16: Übersicht zu Kleingartenanlagen

Bezeichnung	Lage
Erholung	beidseitig der Niemecker Straße
Sonnenschein	südlich der Anlage „Erholung“
An der Bienenweide	östlich der Alten Wittenberger Straße
Am Weinberg	nördlich der Brücker Landstraße
Grüner Grund	nördlich der Hagelberger Straße
Am Stadtbad	Entlang der südlichen Seite des Stadionweges
Am Kurpark (Zugehörigkeit Am Stadtbad)	zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Eichenallee
Presseberg	Alte Wittenberger Straße
Kleingärten am Papendorfer Weg	westlich Papendorfer Weg

Die Stadt Bad Belzig beabsichtigt den Erhalt aller bestehenden Kleingartensparten. Da Bad Belzig für eine Stadt dieser Größenordnung sehr gut mit Dauerkleingärten ausgestattet ist, ist eine Erweiterung des bestehenden Angebotes nicht erforderlich. Die bestehenden Kleingartensparten werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Damit wird die zweckbezogene Nutzung dieser Sparten auf den Flächen auch langfristig vorbereitet.

4.9.4 Gartenland, Obstgärten, Grabeland

Als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland, Obstgärten, Grabeland werden die zu erhaltenen sowie zu entwickelnden typischen Übergänge von den Dorflagen zur angrenzenden freien Feldflur dargestellt. Diese Übergänge werden heute überwiegend als Grabeland, Obst- und Nutzgärten bewirtschaftet. Sie bilden als Ortsrand ein entscheidendes Gestaltmerkmal für ein intaktes hochwertiges Ortsbild, welches wiederum wesentlich

ist für die Identifikation mit den Dörfern, als Potenzial für eine landschaftsbezogene Erholung sowie für die Wohnqualität. Die intakten Ortsränder mit ihrer unterschiedlich ausgeprägten Nutzungsmischung aus Gartenland, Obstgärten und Grabeland sollen wie dargestellt weitgehend erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Sie werden bei einer Flächengröße von mehr als 0,5 ha dementsprechend als private Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Bestandteile des innerstädtischen Freiflächenverbundsystems im Hauptort Bad Belzig sind auch Abschnitte, die durch zusammenhängende Gärten im Nebeneinander mit Grabeland gekennzeichnet sind. Diese bilden teilweise die rückwärtigen Grundstücksbereiche der straßenbegleitenden Bebauung. Diese werden als Bestandteil der Grünfläche innerstädtischer Grünzug dargestellt.

4.9.5 Friedhöfe

In der Stadt Bad Belzig werden gegenwärtig folgende Friedhöfe genutzt:

Tabelle 17: Übersicht zu Friedhöfen

Bezeichnung	Lage
Getraudenfriedhof Belzig	Brandenburger Straße, im innerstädtischen Grünzug entlang des Belziger Baches
Waldfriedhof Belzig	Lübnitzer Straße
Bricciusfriedhof Belzig	Wittenberger Straße
Friedhof Groß Briesen	Blumenstraße
Friedhof I Ragösen	Briesener Straße/Ragösender Straße
Friedhof II Ragösen	Ragösender Straße
Friedhof Dippmannsdorf	Freibadstraße/Weitzgrunder Weg
Friedhof Lütte	Am Lütter Bach
Friedhof Fredersdorf	Am Sandberg
Friedhof Schwanebeck	zwischen Belziger Straße u. Am Bach
Friedhof Neschholz	südlicher Dorfkern
Friedhof Lüsse	östlicher Dorfkern
Friedhof Kuhlowitz	östlicher Ausgang von Kuhlowitz-Dorf
Friedhof Preußnitz	westlicher Angerbereich
Friedhof Bergholz	westlich Anger
Friedhof Borne	Alte Belziger Straße
Friedhof Klein Glien	Südlich Hauptstraße
Friedhof Hagelberg	Südlicher Ortsausgang
Friedhof Lübnitz	nördlicher Ortsausgang
Friedhof Werbig	200 m nördlich des nördlichen Ortsausgangs

4.9.6 Sportplätze

In der Stadt Bad Belzig sind derzeit folgende Sportplätze / -anlagen vorhanden:

Tabelle 18: Übersicht zu Sportplätzen

Bezeichnung	Lage
Heinrich-Rau-Stadion und Stadioneich	Borussiaweg
Turn- und Festplatz	Brandenburger Straße/Friedrich-Ebert- Ring
Bolzplatz Klinkengrund	Wohngebiet
„Waldsportplatz“	östlich Wohngebiet Klinkengrund
Sportanlage Groß Briesen	Blumenstraße
Sportplatz Ragösen	südlich Dorfanger / östlich Kastanienwinkel
Sport- und Festplatz Dippmannsdorf	Südöstlicher Dorfrand
Sportplätze Fredersdorf	südlicher Dorfrand
Sportplatz Lütte	Rothebacher Weg

Sportplatz Schwanebeck / Reitplatz	Am Gesundbrunnen
Sportplatz Neschholz	Neschholz
Sportplatz Preußnitz	Preußnitz
Sportplatz Werbig	Schmerwitzer Straße

Darüber hinaus existieren in einigen Ortsteilen noch vereinzelt kleine Bolzplätze als Bestandteil von Spielplätzen. Weiterhin sind innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule, dargestellten Schulareale teilweise Bolzplätze vorhanden.

Durch das sich ändernde Freizeitverhalten in der Bevölkerung gewinnt der Sport allgemein zunehmend an Bedeutung. Die Sicherstellung geeigneter Sportmöglichkeiten ist in diesem Zusammenhang als weicher Standortfaktor für die Stadt als Ganzes und für die einzelnen Ortsteile von hoher Bedeutung.

Laut dem Sportentwicklungskonzept des Landkreises Potsdam-Mittelmark (siehe Kapitel 3.3.6) ist Bad Belzig grundsätzlich ausreichend mit Sportstätten versorgt.

Die genannten vorhandenen Sportplätze in den Ortsteilen sollen erhalten bleiben. Das Erfordernis für den Erhalt dieser Sportplätze ergibt sich aus der Sicherung von Fußballvereinen oder der Freiwilligen Feuerwehr und der Bedeutung für die einzelnen Ortsteile in Hinblick auf Fortführung historischer Traditionen und die Sicherung ihrer eigenen Identität. In Fredersdorf sind beide Sportplätze für die Sicherung des Sport- und Trainingsbetriebes des ansässigen überörtlich bedeutsamen Sportvereines erforderlich.

In den verbleibenden Ortsteilen wird die Bereitstellung von Sportplätzen als grundsätzlich sinnvoll angesehen, um die Freiwillige Feuerwehr zu sichern und die Sportvereine langfristig zu stärken. Die Freiwillige Feuerwehr und die örtlichen Sportvereine sind für den sozialen Zusammenhalt und das gesellschaftliche Leben ein wesentlicher Faktor. In den verbleibenden Ortsteilen sollen Sportplätze vorgesehen werden, um die Freiwillige Feuerwehr zu sichern und die Entwicklung der Sportvereine zu fördern. Damit leistet die Stadt einen aktiven Beitrag zur kommunalen Sportentwicklung und verbessert die Qualität und Quantität der Sportangebote.

Die vorhandenen Sportplätze werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt bzw. nur symbolisch.

4.9.7 Spielplätze

In der Stadt Bad Belzig mit seinen Ortsteilen sind zusätzlich zu den Spielplätzen, die sich auf den Grundstücken der Kitas und Schulen befinden, eine Vielzahl kleiner Spielplätze vorhanden. Diese übernehmen Versorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche. Da die Spielplätze wichtige öffentliche Begegnungsorte sind, Versorgungsfunktion im Zusammenhang mit weiteren Zielen erfüllen und langfristig an ihren Standorten bestehen bleiben, werden die bestehenden Spielplätze als Teil von Bau- oder Grünflächen (z.B. Parkanlagen) oder –sofern städtebaulich relevant, als eigenständige private Spielplätze mittel „Spielplatz-Symbol“ dargestellt.

4.9.8 Freibäder

In der Stadt Bad Belzig werden gegenwärtig folgende 3 Freibäder betrieben: Freizeit- und Erlebnisbad Belzig, Naturbad Dippmannsdorf, Freibad in Fredersdorf.

Die Stadt beabsichtigt, die Freibäder auch langfristig zu erhalten. Die Zweckbestimmung der Freibäder wird mittels Symbol „Badeplatz / Freibad“ innerhalb von öffentlichen Grünflächen, die weitere Zweckbestimmungen enthalten, dargestellt. Eine konkrete Abgrenzung zwischen den Zweckbestimmungen innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen ist städtebaulich nicht erforderlich und erfolgt daher nicht.

4.9.9 Schießanlage

Die Schießanlage soll erhalten werden. In den vergangenen Jahren sind hier auch Modernisierungen erfolgt. Daher wird die Anlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schießanlage“ dargestellt. Konflikte zu Wohnnutzungen in der Umgebung sind nicht bekannt (siehe Kapitel 4.12.2).

4.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Als Flächen für die Landwirtschaft werden in der Regel gemäß § 201 BauGB Flächen dargestellt, die insbesondere dem Ackerbau, der Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, der gartenbaulichen Erzeugung, dem Erwerbsobstbau, dem Weinbau, der berufsmäßigen Imkerei und der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen. Rund 45 % der Fläche des Stadtgebietes, sind im Flächennutzungsplan 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 in der Regel nicht einer weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Eine Beseitigung der Gebäude ist in der Regel nicht beabsichtigt. Eine weitere bauliche Entwicklung dieser Bestandsschutz genießenden Einzelstandorte im Außenbereich ist in der Regel nur eingeschränkt nach den Maßgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) möglich. Kleinere Freiflächen innerhalb der Siedlungsgebiete, die weder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden noch als Bauflächen dargestellt werden können, werden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung ausgewiesen.

Flächen für Wald

Als Wald wird in der Regel gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG vom 20.04.2004 jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche dargestellt. Die Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan bilden insbesondere die Forstgrundkarte des Landes Brandenburg sowie maßstabsgetreue, photographische Rasterdaten der Erdoberfläche (digitale Orthophotos, DOP20).

Gemäß der Darstellungssystematik des vorliegenden Flächennutzungsplans (vgl. Kap. 1.4) wird eine Fläche ab einer Mindestgröße von 0,5 Hektar als Waldfläche berücksichtigt. Rund 50 % der Fläche des Stadtgebietes sind im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt.

In Anlehnung an die angrenzende Nutzung werden überwiegend von Wald umgebene Streubebauung oder Splittersiedlungen im Außenbereich als Bestandteil des Waldes dargestellt. Mit der Darstellung als Bestandteil des Waldes bringt die Stadt zum Ausdruck, dass die betreffenden Gebiete trotz vorhandener Siedlungsansätze in der Regel nicht einer weiteren baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Eine Beseitigung der Gebäude ist in der Regel nicht beabsichtigt. Eine weitere bauliche Entwicklung dieser Bestandsschutz genießenden Einzelstandorte im Außenbereich ist in der Regel nur eingeschränkt nach den Maßgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) möglich.

Im Stadtgebiet befinden sich Waldflächen mit Erholungsfunktion sowie Klima- und Immissionsschutzwälder. Die Waldfunktionen verteilen sich auf verschiedene Waldflächen im Umfeld des Stadtkerns sowie in nördlicher Richtung an die Ortsteile Dippmannsdorf, Ragösen und Klein Briesen angrenzend. Eine Differenzierung der Waldfunktionen wird in der Darstellung nicht vorgenommen.

Waldfunktionen stellen die Wirkungen des Waldes dar, die der Allgemeinheit zur Daseinsvorsorge dienen. Der Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, des Klimas, des Wasserhaushaltes, der Reinhaltung der Luft, der natürlichen Bodenfunktionen, dem Landschaftsbild, als Lebens- und Bildungsraum. Als Ort der Erholung sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens als nachwachsende Rohstoff- und Einkommensquelle ist dies zu erhalten und durch eine angepasste Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Gemäß INSEK Bad Belzig 2035+ ist ein wesentliches Handlungserfordernis die Förderung von Agroforstsystemen, wasserhaltenden Strukturen und strukturreichen Gehölzlandschaften sowie der nachhaltige Waldumbau zu auch in Zukunft standortgerechten Mischwäldern

4.11 Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen

Wasserflächen sind oberirdische stehende oder fließende Gewässer (Flüsse, Seen, Teiche) sowie Wasserstraßen

wie Kanäle.

Im Flächennutzungsplan dargestellt werden die 5 Teiche, welche die unter Kap. 1.4.2 definierte Darstellungsschwelle von in der Regel 0,5 ha überschreiten. Die Teiche befinden sich in den Ortsteilen Ragösen (Forststraße), Lütte (Forsthaus Rothebach) sowie im Stadtkern –die Teiche des Springbachs, der Angelteich in Kurparknähe und der Stadionteich.

Bei den Fließgewässern im Stadtgebiet handelt es sich ausschließlich um Gewässer, welche die Art der Bodennutzung in den Grundzügen nicht berühren. Belziger Bach, Temnitz, Plane und Verlorenwasser werden als Fließgewässer in der Planzeichnung dargestellt.

Zu den Trinkwasserschutzgebieten vgl. Kapitel 5.3.2.

4.12 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

4.12.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist die Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt durch geeignete Darstellungen. Dies ist im FNP in der Regel die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Grundsätzlich dient die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB der planerischen Vorsorge der Stadt für den Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die darzustellenden Maßnahmeflächen stellen diesbezüglich eine **Auswahlmöglichkeit** für Ersatzmaßnahmen dar, die nicht als Nutzungsfestlegung für alle dargestellten Maßnahmeflächen zu verstehen sind. Welche Flächen beansprucht werden bzw. welche Maßnahmen realisiert werden, muss die Stadt im Rahmen der Eingriffsregelung entscheiden. Die Maßnahmeflächen werden im vorliegenden FNP nicht zugeordnet werden. In jedem Fall muss die Inanspruchnahme ausgewählter Maßnahmeflächen für Ersatzmaßnahmen mit einem Ausgleich an den betroffenen Grundstückseigentümern für wirtschaftliche Einbußen einhergehen.

Die Maßnahmeflächen werden unter Abwägung aus dem Landschaftsplan entnommen, welcher diese Flächen als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege mit den in der Begründung zu erläuternden Maßnahmen empfiehlt. Der Landschaftsplan wird im weiteren Verfahren erarbeitet und Maßnahmen im FNP ergänzt.

Im vorliegenden Vorentwurf sind bereits vereinzelte städtebauliche Maßnahmen (Entsiegelungen sowie Eingrünungen) im Bereich der Orte enthalten.

4.12.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dies ergibt sich insbesondere aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB. Immissionen sind insbesondere auf den Menschen einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. In Anlehnung an § 3 BImSchG sind im Rahmen der Bauleitpläne solche Immissionen als schädliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Sinne des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips sollen Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit oder –bedürftigkeit so angeordnet werden, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen weitestgehend vermieden werden können. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes tragen diesem Vorsorgeprinzip durch die Standortwahl von schutzbedürftigen Nutzungen in der Regel Rechnung.

Emissionen durch den Straßenverkehr

Das Stadtgebiet wird durch den Fahrzeugverkehr insbesondere der Bundes- aber auch der Landesstraßen schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, Luftschadstoffen und Licht ausgesetzt.

Der Lärmaktionsplan 2018 der Stadt Bad Belzig mit integrierten Verkehrsentwicklungs- und Lärminderungsplan befassen sich mit dem durch Kfz-Verkehr verursachten Lärm. Der Lärmaktionsplan definiert sowohl Verkehrsmengen als auch Maßnahmen zur Lärminderung. Für Bad Belzig werden vor dem Hintergrund des Status als Kurstadt folgende Zielwerte festgelegt: kurz- bis mittelfristig L_{DEN} 65 dB(A), L_{NIGHT} 55 dB(A), mittel- bis langfristig L_{DEN} 60 dB(A) und L_{NIGHT} 50 dB(A).

An den Straßenzügen Niemecker Straße, Steinstraße, Berliner Straße und Wiesenburger Straße liegen die Lärmbelastungen oberhalb der kurzfristig anzustrebenden Zielwerte. Im Nachtzeitraum können Werte über 60 dB(A) erreicht werden. Auch an Straßen im historischen Stadtkern sowie in Bereichen mit hohem Besucherverkehr im Kurort liegen die Lärmwerte teilweise über 55 dB(A) nachts, sodass davon auszugehen ist, dass die Zielwerte der Lärmaktionsplanung in diesen Bereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eingehalten werden.

Sowohl für die Potenzialflächen als auch für die Änderungsbereiche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind und welche Maßnahmen als geeignet anzusehen sind.

Verkehrslärm und Erschütterungen durch den Eisenbahnverkehr

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Schienenwegen der Eisenbahn sind gemäß der Anlage 2 der 16. BImSchV zu ermitteln. Laut der Lärmaktionsplanung an Schienenwegen ist das Eisenbahnbundamt verantwortlich. Bei Planungen in der Nachbarschaft von Schienenwegen, auf denen ein hohes Güterzugverkehrsaufkommen nachts herrscht, ist mit hohen Beurteilungspegeln nachts zu rechnen. Dies muss bei der Planung der Wohnbaufläche südlich der Bahnanlagen auf Ebene des Bebauungsplans untersucht werden. Generell sind hier im Bereich der Eisenbahn klassische Minderungsmaßnahmen wie abschirmender aktiver/passiver Lärmschutz vorzusehen, da eine direkte Beeinflussung des Zugaufkommens, der Linienführung sowie der gefahrenen Geschwindigkeiten weitgehend auszuschließen ist.

Verkehrslärm durch den Segelflugplatz Lüsse

Vom Segelflugplatz kann zeitweise Flug- oder Veranstaltungslärm ausgehen. Im Umkreis von 2 km zum Segelflugplatz werden nur die bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie Flächen bereits rechtskräftiger Ergänzungssatzungen als Bauflächen dargestellt. Im Einflussbereich des Segelflugplatzes wird somit keine Siedlungserweiterung bzw. Neuentwicklung von Wohnbauflächen durch Darstellungen vorbereitet.

Emissionen durch Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft

Insbesondere in den Ortsteilen Ragösen, Lütte, Fredersdorf, Schwanebeck, Preußnitz, Hagelberg und Lübnitz sind Stallanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohn- und gemischten Bauflächen vorhanden. In der Regel werden im Umfeld der Stallanlagen ausschließlich bestehende Baugebiete als Bauflächen dargestellt. Zudem werden im Umfeld der Stallanlagen ausschließlich solche Baugebiete als Wohnbaufläche dargestellt, die bereits gegenwärtig den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweisen. Im Flächennutzungsplan wird somit planungsrechtlich kein Heranrücken von Wohnbebauung an Stallanlagen vorbereitet, was eine Verschärfung etwaiger Immissionskonflikte ausschließt. Aufgrund der gewachsenen Gemengelagen in den Dörfern gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mögliche Konflikte, die sich aus der bestehenden Nachbarschaft von Wohngebäuden zu Stallanlagen im Außenbereich ergeben, berühren die im FNP darstellbare Art der Bodennutzung in den Grundzügen nicht.

Im Ortsteil Lütte wird die Siedlungserweiterungsfläche am Rothebacher Weg (Prüffläche XIV) in mindestens rund 250 m Entfernung zu einer Rinderanlage als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich zwischen der neuen Wohnbaufläche am Rothebacher Weg und der Rinderanlage bereits Wohnbebauung befindet, wird ein Heranrücken von Wohnbebauung an die Stallanlage planungsrechtlich nicht vorbereitet. Nach Angaben des Landesumweltamtes Brandenburg ist ein Abstand von ca. 260 m erforderlich, um Geruchsemissionen auszuschließen. Aufgrund der gewachsenen Gemengelage gilt bereits gegenwärtig das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mögliche Konflikte, die sich aus

der Nähe der Wohnbaufläche zu einer Rinderanlage ergeben können, sind kein Grund, die dargestellte Wohnbaufläche in Frage zu stellen und berühren die im FNP darstellbare Art der Bodennutzung in den Grundzügen nicht. Die Festsetzung möglicherweise erforderlicher Maßnahmen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegene kleinere und mittlere Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft werden in der Regel als Bestandteil von gemischten Bauflächen dargestellt. Durch die Landwirtschaft verursachte Emissionen sind durch die Bewohner der dörflichen Ortsteile in der Regel zu dulden.

Emissionen durch Gewerbe

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – insbesondere in der Bauleitplanung – das sogenannte Trennungsgebot zu beachten. Dieses ist als Abwägungsdirektive zu verstehen und fordert, dass schädliche Umwelteinwirkungen – etwa Lärm oder Luftschadstoffe – auf schutzbedürftige Nutzungen wie Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden. Damit die Abweichung vom Trennungsgebot rechtssicher ist, muss sichergestellt werden, dass zum einen die geltenden Lärmgrenzwerte durch geeignete Schutzmaßnahmen eingehalten werden können. Zum anderen darf durch die Planung von den gewerblichen Bauflächen keine stärkere Rücksicht auf die neue Wohnnutzung verlangt werden, als sie bisher schon wegen der bestehenden Nachbarschaft nehmen mussten. Es beruht sowohl auf dem Verursacherprinzip als auch auf dem Vorsorgeprinzip.

Aus Schallschutzgründen sollten schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnbauflächen nach Möglichkeit nicht in Nachbarschaft zu gewerblichen Bauflächen dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Belzig ist dieses Prinzip für die Bereiche der Kernstadt nördlich der Lübnitzer Straße und nördlich der Puschkinstraße sowie in Bergholz, Groß Briesen, Ragösen nicht anwendbar. Hier handelt es sich um bestehende Gemengelage bei denen existierende Gewerbegebiete an bereits bestehende Wohngebiete angrenzen. Die Gewerbestandorte sollen hier langfristig erhalten bleiben. Es gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es handelt sich im Bestand überwiegend um verträgliche Gewerbebetriebe mit begrenzten Immissionen. Hier gemischte Bauflächen (also inklusive Wohnnutzung) zur „Lösung“ der möglichen Konflikte auszuweisen entspricht aber weder der bestehenden noch der geplanten Nutzung. Für die noch zu entwickelnden Wohnbauflächen gilt das Vorsorgeprinzip. In den an Wohnbauflächen grenzenden gewerblichen Bauflächen sind höhere Anforderungen an die Nutzungsintensität und die Begrenzung von Emissionen zu stellen. Hier sollten allgemein nur solche Gewerbebetriebe entwickelt werden, die auch in Mischgebieten zulässig sind oder entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden (Lärmschutzwand etc.). Dies ist im FNP als „gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung“ bzw. „Lärmschutzmaßnahmen“ / Zackelinie) dargestellt. Die Festsetzung möglicherweise erforderlicher Maßnahmen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Lärm durch Sport- und Freizeitanlagen

Für Sportplätze ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Für Freizeitanlagen gelten die „Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz zu Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ und die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg. Demzufolge sind Sport- und Freizeitanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass bestimmte Richtwerte nicht überschritten werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Belzig werden ausschließlich bestehende Sportplätze mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnbauflächen) an dargestellte Sportplätze wird im Rahmen der Anpassung geprüft (siehe Prüffläche I, II, IV, XI und XIV, Kapitel 6). Die Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen ist im Rahmen nachgeordneter Planungen wie der verbindlichen Bauleitplanung oder der Freiraumplanung zu konkretisieren.

Elektromagnetische Felder durch Hochspannungsleitungen

Innerhalb der zum vorsorglichen Schutz vor elektromagnetischen Feldern durch die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg oder im Rahmen der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder durch den Länderausschuss für Immissionsschutz empfohlenen Mindestabstände von 30 m bzw. 10 m zu 110-kV-Freileitungen werden keine Bauflächen dargestellt. Durch Darstellungen werden somit keine Beeinträchtigungen durch

elektromagnetische Felder vorbereitet.

Emissionen durch die Schießanlage

Die Schießanlage ist gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beurteilen. Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Im Nordwesten des Stadtkerns befindet sich die Schießanlage des Schützenvereins Belzig e. V. mit mehreren Schießständen. Aus der Entfernung von mindestens 400 m zu bestehenden Wohnbauflächen ergeben sich keine Konflikte, die eine Darstellung oder Änderung im Flächennutzungsplan erforderlich machen würden.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Lübznitzer Straße Nord“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese beinhaltet Immissionsabschätzungen im Hinblick auf die nahegelegene Schießanlage. Bei bestimmten klimatischen Bedingungen sowie beim Einsatz großkalibriger Kurzwaffen können kurzzeitig Spitzenpegel von etwa 70 dB(A) auftreten, die von Teilen der Bevölkerung als belästigend wahrgenommen werden. Die Untersuchung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass weder die zulässigen Grenzwerte in den Wohngebieten des Bebauungsplans überschritten werden, noch der Bestandsschutz der benachbarten Schießanlage beeinträchtigt ist.

Emissionen durch Solare Strahlungsenergie

Weiterhin sind durch die erforderliche Entwicklung von Erneuerbaren Energien im Stadtgebiet weitere Sonderbauflächen für Solarenergie hinzugekommen bzw. in Prüfung. Der Ausbau von Photovoltaikflächen ist ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der Klimaziele auf kommunaler Ebene.

Dabei ist zu beachten, dass von großflächigen Photovoltaikanlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne klassischer Emissionen (z. B. Lärm oder Schadstoffe) ausgehen. Dennoch können Emissionen in Form von solaren Reflexionen (Blendwirkungen) auftreten. Diese sind bei der Planung und Standortwahl zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf benachbarte Wohnnutzungen, Straßenverkehr oder den Luftverkehr. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung störender Lichtemissionen zu treffen.

5 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

5.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

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.

Die Standorte werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt und im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Denkmalschutz

Vorbemerkung

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sind in den Flächennutzungsplan nur nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich zu übernehmen. Einzeldenkmale (z. B. ein Haus) werden entsprechend der sonstigen Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Den Umgang mit Denkmälern und Bodendenkmälern regelt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmäler und Bodendenkmäler im Land Brandenburg (BbgDSchG).

Denkmale

Die Standorte werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aktuell geprüft und im weiteren Verfahren bei Bedarf ergänzt.

In der Stadt Bad Belzig sind folgende denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen vorhanden:

- Kernstadt: historisches Altstadtgebiet (Denkmalbereichssatzung),
- Kernstadt: Burg Eisenhardt,
- Kernstadt: Bahnhof Bad Belzig,
- Kernstadt: Sanatorium, Hermann-Lielje-Straße 3,
- Ragösen: Bullenberger Mühle, bestehend aus Mühlengebäude, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden und Mühlenstau
- Fredersdorf: Gutshaus mit Parkanlage und Nebengebäude des ehemaligen Gärtnereigehöfts, Lindenallee,
- Klein Glien: Gutshof, bestehend aus Gutshaus mit Treppenhausanbau, Stallgebäude, Wirtschaftshaus und gepflastertem Hof mit Brunnenschale aus Sandstein, Hauptstraße 25

Diese werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die geschützten Einzeldenkmale sind dem Denkmalverzeichnis des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu entnehmen.

Für geschützte Denkmale und deren zu schützende Umgebung besteht Erlaubnispflicht bei sämtlichen baulichen und anderen verändernden Maßnahmen (§14, 15, 21 BbgDSchG).

Bodendenkmale

Im Stadtgebiet ist bisher eine Vielzahl geschützter Bodendenkmale bekannt. Bodendenkmale fallen nicht unter die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmenden nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten baulicher Anlagen. Die nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmälern ist daher nicht erforderlich.

5.3 Naturschutz und Trinkwasserschutz

Vorbemerkung

Flächen, die nach Europa-, Bundes- und Landesrecht als Schutzgebiete festgesetzt sind, werden nachrichtlich in den

Flächennutzungsplan übernommen. Flächen, für die ein Verfahren zur Unterschutzstellung eingeleitet ist, werden im Flächennutzungsplan vermerkt.

Nach § 8 BbgNatSchAG bzw. § 22 BNatSchG geschützte Naturdenkmale und nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleeen werden aus Übersichtsgründen nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Innerhalb von Schutzgebieten dürfen Nutzungen zu keiner Beeinträchtigung des zu schützenden Gutes führen. Es können deshalb in der jeweiligen Schutzgebietsverordnung Nutzungsbeschränkungen festgelegt werden.

5.3.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Naturpark

Naturparke sind nach § 8 BbgNatSchAG bzw. nach § 22 BNatSchG geschützt.

Das Stadtgebiet ist vollständig Bestandteil des Naturparks „Hoher Fläming“.

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 8 BbgNatSchAG bzw. nach § 22 BNatSchG geschützt.

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Kernstadt und der bestehenden Ortsteile und einzelner sonstiger Siedlungen mit ihren jeweiligen näheren Umgebungsbereichen beinahe vollständig Bestandteil des LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“.

Die Übernahme der Schutzgebietsgrenzen erfolgte auf Grundlage des WFS-Geodatenatz „Schutzgebiete in Brandenburg“ des LfU (Stand der Metadaten 28.02.2025). Hierbei ergaben sich Differenzen zu den Darstellungen des Ursprungs-FNP, zu den analogen Karten der LSG-Verordnung sowie zu anderen Planungen der Stadt.

Im weiteren Verfahren sollen die unterschiedlichen Schutzgebietsgrenzen mit dem Versordnungsgeber abgeglichen werden, um eine gemeinsame Grundlage für die Bewertung der möglichen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet zu haben.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nach § 8 BbgNatSchAG bzw. nach § 22 BNatSchG geschützt.

In der Stadt Bad Belzig befinden sich folgende Naturschutzgebiete:

- „Belziger Landschaftswiesen“,
- „Bullenberger Bach/Klein Briesener Bach“,
- „Verlorenwasserbach Oberlauf“,
- „Werbiger Heide“.

Die Naturschutzgebiete sind ausnahmslos Bestandteil des LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“. Eine Überplanung von Naturschutzgebieten durch Bauflächen erfolgt nicht.

Vogelschutzgebiete (SPA)- und Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Flächen, die von der Landesregierung als SPA- bzw. FFH-Gebiete an die Europäische Kommission gemeldet wurden:

- SPA „Belziger Landschaftswiesen“,
- SPA „Hoher Fläming“,
- FFH „Baitzer Bach“,
- FFH „Bullenberger Bach“,
- FFH „Verlorenwasserbach“,
- FFH „Mittelbruch“,

- FFH „Belziger Bach“,
- FFH „Plane“,
- FFH „Plane Ergänzung“,
- FFH „Buckau und Nebenfließe Ergänzung“,
- FFH „Flämingrummeln und Trockenkuppen“.

Eine Überplanung von SPA- und FFH-Gebieten durch Bauflächen oder Verkehrsstrassen erfolgt nicht. In Kap. 6 (Umweltbericht) wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von SPA- und FFH-Gebieten auch bei Darstellung von Bauflächen in Nähe der Schutzgebiete berücksichtigt werden.

5.3.2 Trinkwasserschutzgebiete

In der Stadt Bad Belzig befinden sich folgende Trinkwasserschutzgebiete:

- WSG Belzig II (Zone I-III),
- OT Weitzgrund (Zone I-III),
- Wollin (Zone III).

5.4 Bergbau

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, im FNP zu kennzeichnen.

Das Stadtgebiet liegt fast vollständig innerhalb des gem. § 8 BbergG erteilten Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B (22-1480). Die Geltungsdauer der Erlaubnis ist auf 50 Jahre befristet. Die Bewilligung erfolgte im Februar 1999. Das Bewilligungsfeld Belzig-Nord B dient der Aufsuchung und Gewinnung von Sole.

Bei der genannten Nutzungsregelung nach dem BbergG handelt es sich nicht um ein Feld, bei dem ein flächenhafter Abbau von Rohstoffen zu erwarten ist. Die Gewinnung von Sole erfolgt punktuell.

6 Prüfflächen





6.1 Kernstadt

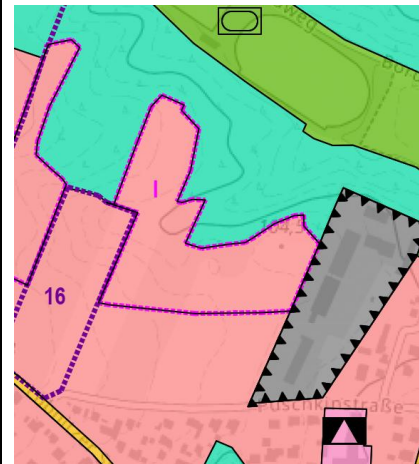
- **Prüffläche I: Kernstadt West, nördl. Lübnitzer Str. (östl. Teil), Wohnbaufläche**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



Bestandssituation

-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung



FNP-Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt angrenzend an bereits im Ursprungs-FNP dargestellte Wohnbauflächen nördlich der Puschkinstraße. Derzeit wird die 3,04 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (30-38 Bodenpunkte). Die Fläche grenzt an das Vorbehaltsgebiet Siedlung an und befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Nördlich angrenzend befinden sich Waldflächen. Östlich angrenzend befindet sich ein gewerblich genutzter Betrieb, welcher langfristig erhalten bleiben soll. Nördlich befindet sich in 100 m Entfernung das Heinrich-Rau-Stadion, hinter den genannten Waldflächen. Im nordwestlichen Bereich der Fläche befindet sich eine leichte Senke im Terrain (Höhenunterschied ca. 3 m).

Bewertung: Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.






Der Standort im westlichen Bereich der Kernstadt wurde in den vergangenen Jahren als Wohnstandort weiterentwickelt. Hier liegt ein Schwerpunkt für die weitere Entwicklung von Wohnquartieren. Der Erhalt der ackerbaulichen Nutzung auf der kleinen Splitterfläche stellt kein Planungsziel dar. Es handelt sich hier auch nicht um ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Nähe zu dem angrenzenden Sportstadion, Gewerbebetrieb sowie Waldflächen ist im weiteren Verfahren zu prüfen und die Fläche bei Bedarf anzupassen.

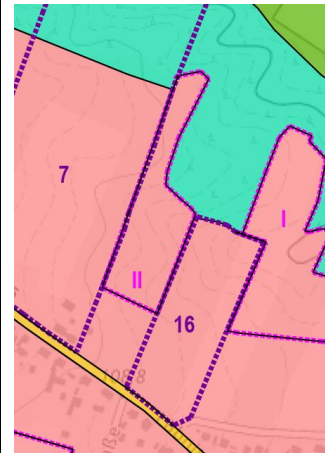
- **Prüffläche II: Kernstadt West, nördl. Lübnitzer Str. (westl. Teil), Wohnbaufläche**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



Bestandssituation

-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt angrenzend an bereits im Ursprungs-FNP dargestellte Wohnbauflächen nördlich der Lübnitzer Straße. Derzeit wird die ca. 1,4 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (27-34 Bodenpunkte). Die Fläche grenzt an das Vorbehaltsgebiet Siedlung an und befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Die Fläche grenzt unmittelbar an ein Einfamilienhausgebiet sowie die Mehrfamilienhäuser des „Wohnprojekts Fläming“ an. Direkt nördlich angrenzend befinden sich Waldflächen. Teilweise befindet sich die Fläche auch innerhalb von Waldflächen. Nördlich befindet sich in 150 m Entfernung das Heinrich-Rau-Stadion.

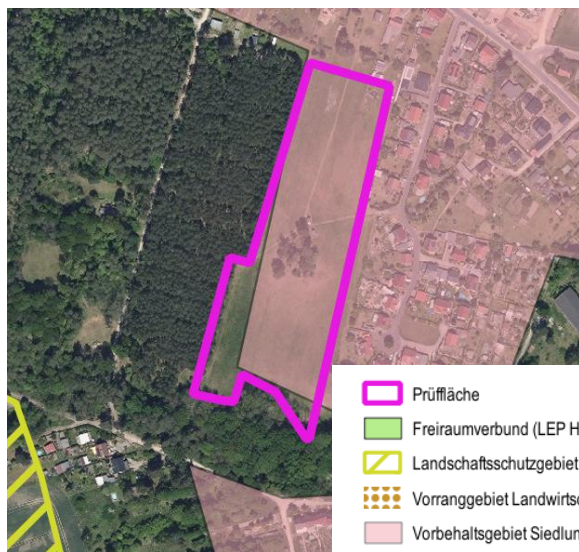
Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

Der Standort im westlichen Bereich der Kernstadt wurde in den vergangenen Jahren als Wohnstandort weiterentwickelt. Hier liegt ein Schwerpunkt für die weitere Entwicklung von Wohnquartieren. Der Erhalt der ackerbaulichen Nutzung auf der kleinen Splitterfläche stellt kein Planungsziel dar. Es handelt sich hier auch nicht um ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Nähe zu dem angrenzenden Sportstadion sowie Waldflächen ist im weiteren Verfahren zu prüfen und die Fläche bei Bedarf anzupassen.

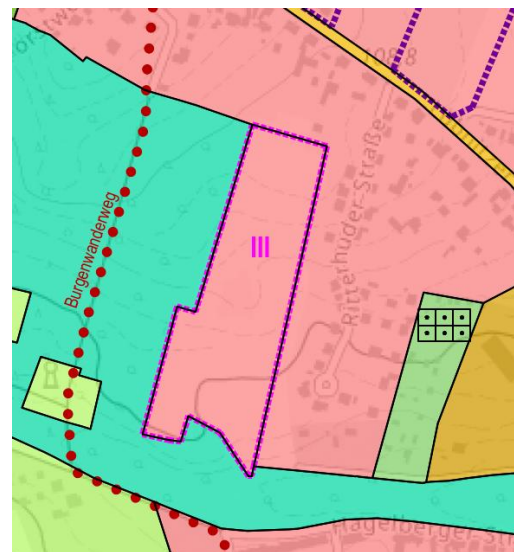
- **Prüffläche III: Kernstadt, West, südl. Lübnitzer Str., Wohnbaufläche**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung

Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am westlichen Stadtrand der Kernstadt südlich der Lübnitzer Straße, westlich der Ritterhuder Straße. Derzeit wird die ca. 2,8 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (19-27 Bodenpunkte). Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Siedlung und befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Die Fläche grenzt unmittelbar an ein Einfamilienhausgebiet an. Direkt westlich angrenzend befinden sich Waldflächen. Mittig befindet sich eine Gehölzgruppe. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab, es ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 9 m auf einer Länge von ca. 302 m.

Bewertung: Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

Der Standort im westlichen Bereich der Kernstadt wurde in den vergangenen Jahren als Wohnstandort weiterentwickelt. Hier liegt ein Schwerpunkt für die weitere Entwicklung von Wohnquartieren. Der Erhalt der ackerbaulichen Nutzung auf der kleinen Splitterfläche stellt kein Planungsziel dar. Es handelt sich hier auch nicht um ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Nähe zu den angrenzenden Waldflächen ist im weiteren Verfahren zu prüfen und die Fläche bei Bedarf anzupassen.

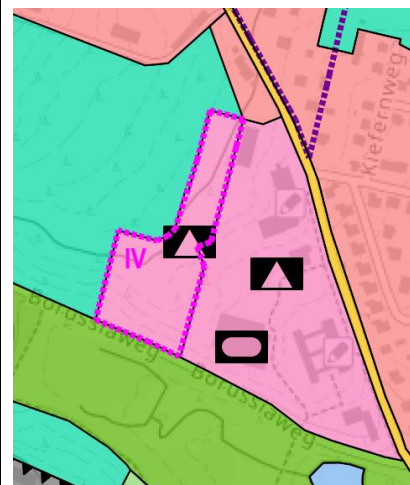
- **Prüffläche IV: Kernstadt West, Weitzgrunder Weg, Gemeinbedarfsfläche**

Darstellung Vorentwurf: Gemeinbedarfsfläche



Bestandssituation

-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am nordwestlichen Stadtrand der Kernstadt zwischen Weitzgrunder Weg und Borussiaweg. Derzeit ist die 2,5 ha große Fläche teilweise baumbestanden. Die Fläche liegt angrenzend an das Vorbehaltsgebiet Siedlung und befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Die Fläche grenzt unmittelbar westlich an den Bad Belziger „Schulcampus Weitzgrunder Weg“ an. Direkt westlich angrenzend befinden sich Waldflächen, südlich das Heinrich-Rau-Stadion.

Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für Gemeinbedarfsflächen geprüft.

Der Bad Belziger „Schulcampus Weitzgrunder Weg“ wurde im westlichen Bereich der Kernstadt in den vergangenen Jahren als Schulcampus weiterentwickelt. In den bisherigen Gemeinbedarfsflächen ist zur Weiterentwicklung der Fläche bereits ein Schulneubau für die Grundschule „Geschwister Scholl“ sowie „Krause-Tschetschog-Oberschule“ vorgesehen. Mit der vorliegenden Prüffläche wird eine Erweiterungsfläche zur Sicherung des Standortes geprüft.

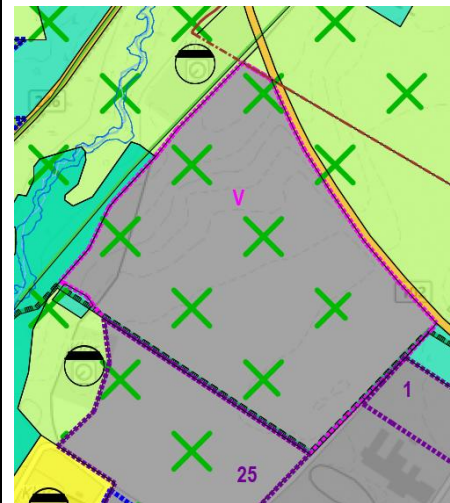
Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichts geprüft. Der städtische Freiraumverbund wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Nähe zu den Waldflächen sowie Auswirkungen auf den Baumbestand ist im weiteren Verfahren zu prüfen und die Fläche bei Bedarf anzupassen.

- **Prüffläche V: Kernstadt, Ost, Erweiterung Gewerbeflächen**

Darstellung Vorentwurf: Gewerbliche Baufläche



- Prüffläche
- Freiraumverbund (LEP HR)
- Landschaftsschutzgebiet
- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Siedlung

Bestandssituation*FNP-Vorentwurf***Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am nordöstlichen Stadtrand der Kernstadt angrenzend an bereits im Ursprungs-FNP dargestellte Gewerbliche Bauflächen im Gewerbegebiet Seedoche und an die Bundesstraße B102/246.

Nordwestlich fließt der Belziger Bach (FFH-Gebiet). Derzeit wird die 11,6 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (12-25 Bodenpunkte). Die Fläche liegt im Freiraumverbund sowie im Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen.

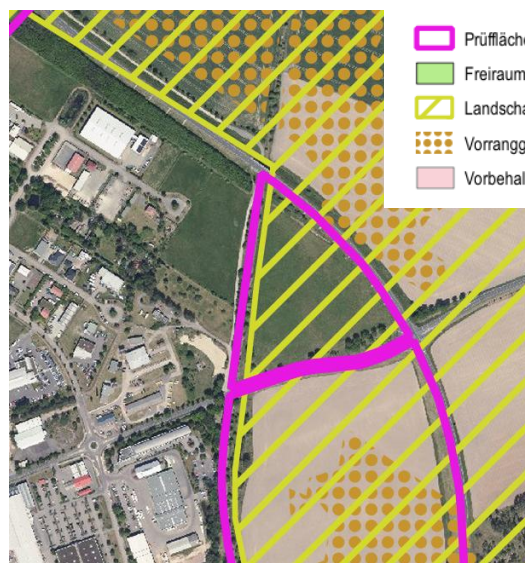
Bewertung:




Der Standort wird als Neuausweisung für gewerbliche Bauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

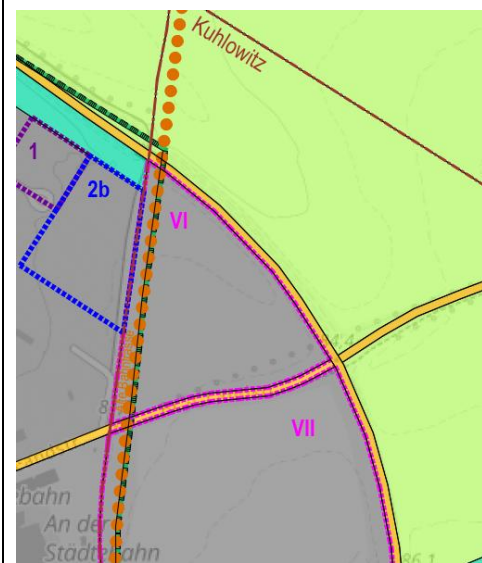
Das Gewerbegebiet Seedoche im östlichen Bereich der Kernstadt wurde in den vergangenen Jahren als Gewerbegebiet weiterentwickelt. Hier liegt ein Schwerpunkt für die weitere Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die nicht mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Der Erhalt der ackerbaulichen Nutzung stellt kein Planungsziel dar. Es handelt sich hier auch nicht um ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich.

- **Prüffläche VI: Kernstadt, Ost, Erweiterung Gewerbeflächen (nördl. Brücker Landstr.)**

Darstellung Vorentwurf: Gewerbliche Baufläche



-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung



Bestandssituation

FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am nordöstlichen Stadtrand der Kernstadt angrenzend an das Gewerbegebiet Seedoche und an die Bundesstraße B102 (östlich angrenzend) sowie die Brücker Landstraße (südlich angrenzend).

Derzeit wird die 4,4 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (25-29 Bodenpunkte). Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen. Auf den Flächen sind verschiedene kleinere Gehölzgruppen, insbesondere auch entlang der Brücker Landstraße (Foto links).

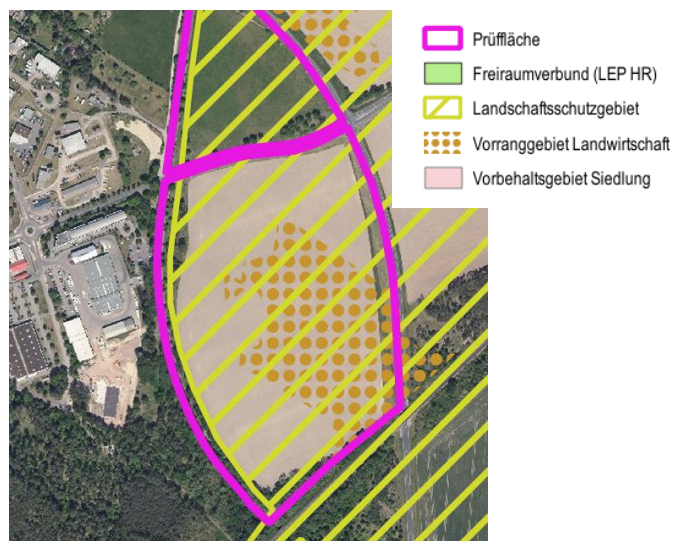
Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für gewerbliche Baufläche geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

Das Gewerbegebiet Seedoche im östlichen Bereich der Kernstadt wurde in den vergangenen Jahren als Gewerbegebiet weiterentwickelt. Hier liegt ein Schwerpunkt für die weitere Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die nicht mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Es handelt sich um eine kleine Restfläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Bundesstraße. Die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in diesem Bereich ist sinnvoll. Der Erhalt der ackerbaulichen Nutzung stellt kein Planungsziel dar. Es handelt sich hier auch nicht um ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich.

- **Prüffläche VII: Kernstadt, Ost, Erweiterung Gewerbeflächen (südl. Brücker Landstr.)**

Darstellung Vorentwurf: Gewerbliche Baufläche



Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)

Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am nordöstlichen Stadtrand der Kernstadt angrenzend an das Gewerbegebiet Seedoche und an die Bundesstraße B102 (östlich angrenzend) sowie die Brücker Landstraße (nördlich angrenzend). Weiterhin grenzen südlich Flächen der Deutschen Bahn an.

Derzeit wird die 15 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (18-29 Bodenkategorie). Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen sowie teilweise im Vorranggebiet Landwirtschaft.

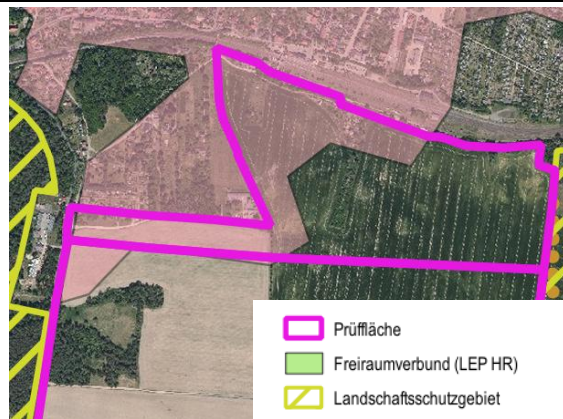
Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für gewerbliche Baufläche geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.






Das Gewerbegebiet Seedoche im östlichen Bereich der Kernstadt wurde in den vergangenen Jahren als Gewerbegebiet weiterentwickelt. Hier liegt ein Schwerpunkt für die weitere Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die nicht mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Es handelt sich um eine kleine Restfläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Bundesstraße. Die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in diesem Bereich ist sinnvoll. Es handelt sich hier teilweise um ein Vorranggebiet Landwirtschaft (noch nicht rechtswirksam). Die Anpassung des Regionalplans für den Themenbereich ist vorgesehen und wird im weiteren Verfahren in die Abwägung eingestellt. Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich.

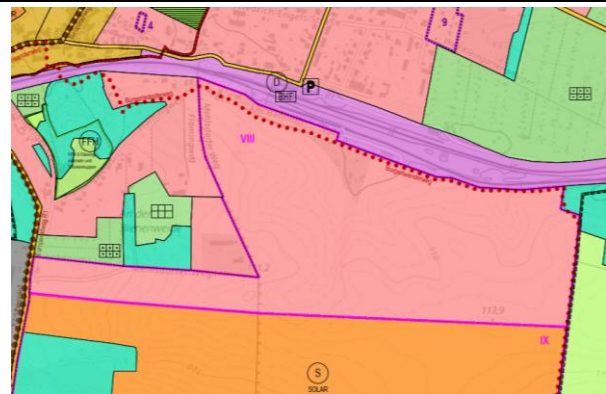
- **Prüffläche VIII: Kernstadt, südl. des Bahnhofs, Wohnbauflächen**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



Bestandssituation

-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand der Kernstadt, angrenzend an den Bahnhof. Derzeit wird die ca. 53 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (20-50 Bodenpunkte). Die Fläche liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet Siedlung. In Teilbereichen sind Gehölze sowie mittig ein Bodendenkmal vorhanden.

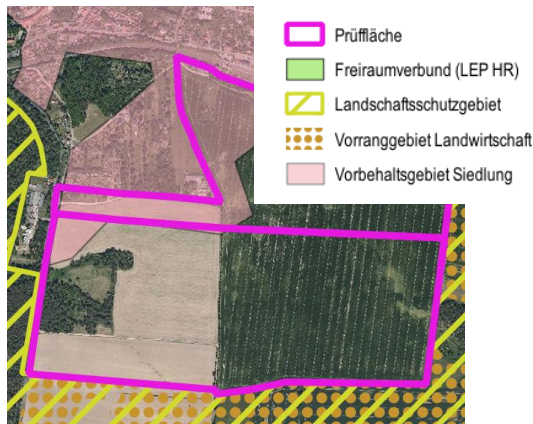
Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

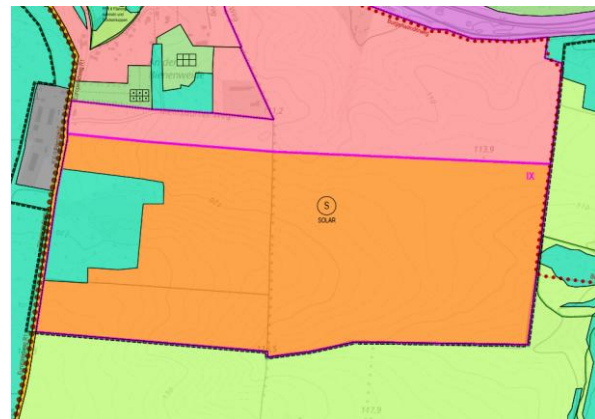
Es handelt sich bei der Fläche um eine langfristige Entwicklungsperspektive, um einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Östlich angrenzend sind bereits Wohnnutzungen vorhanden, die geordnet und weiterentwickelt werden sollen. Die teilweise Lage im Vorbehaltsgebiet Siedlung bestätigt die grundsätzliche Eignung der Fläche. Durch die Lage in guter Erreichbarkeit des Bahnhofs, bietet sich die Fläche auch für Pendler an. Durch die gute Erreichbarkeit Berlins könnte sich Bad Belzig als „Stadt in der zweiten Reihe“ weiterentwickeln.

- **Prüffläche IX: Kernstadt, südl. des Bahnhofs, Fläche für Solarenergie**

Darstellung Vorentwurf: Sonderbaufläche Solarenergie



Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

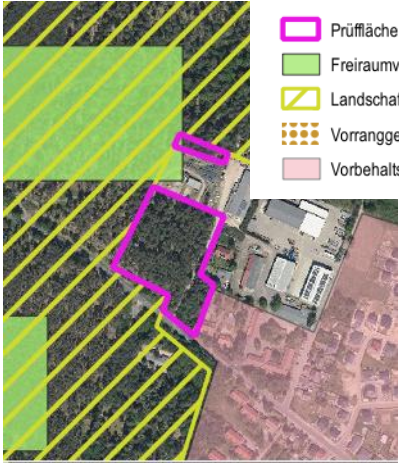
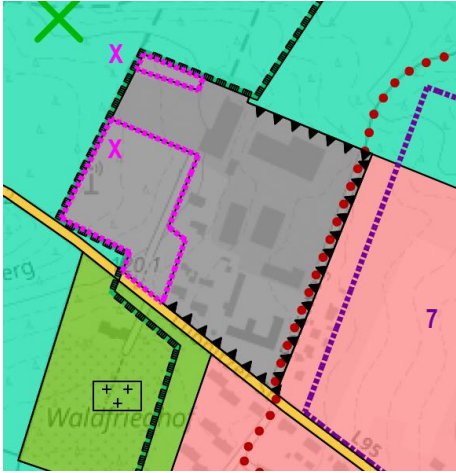
**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand der Kernstadt angrenzend an weitere Prüfflächen für Wohnbebauung. Derzeit wird die ca. 54,2 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (18-49 Bodenpunkte). Sie ist weder Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes noch des Vorranggebietes Landwirtschaft.

Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für PV-Freiflächenanlagen geprüft. Da die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist sie nicht Teil des parallel erarbeiteten Fachgutachtens (Potenzialstudie für Photovoltaik-Freiflächenanlage in Landschaftsschutzgebieten). Durch die Lage südlich von bebauten Bereichen mit Wohnnutzungen wird eine Blendwirkung vermieden.

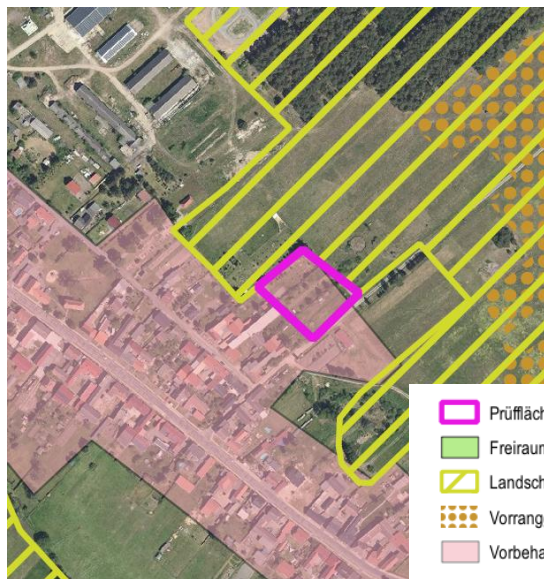
• Prüffläche X: Kernstadt, West, Erweiterung Gewerbeflächen an der Lübnitzer Straße

Darstellung Vorentwurf: gewerbliche Bauflächen	
 <p> Prüffläche Freiraumverbund (LEP HR) Landschaftsschutzgebiet Vorranggebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Siedlung </p>	
<p><i>Bestandssituation</i></p>	<p><i>FNP-Vorentwurf</i></p>
<p><i>(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)</i></p>	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand der Kernstadt angrenzend an ein bestehendes kleines Gewerbegebiet an der Lübnitzer Straße. Derzeit sind auf der ca. 1,6 ha großen Fläche Waldflächen vorhanden. Sie ist weder Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes noch des Freiraumverbundes.</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Der Standort wird als Neuausweisung für gewerbliche Bauflächen geprüft. Die Abrundung des Gewerbegebietes im westlichen Bereich der Kernstadt wird geprüft. Hierfür ist eine Waldumwandlung erforderlich.</p>	

6.2 Ortsteile

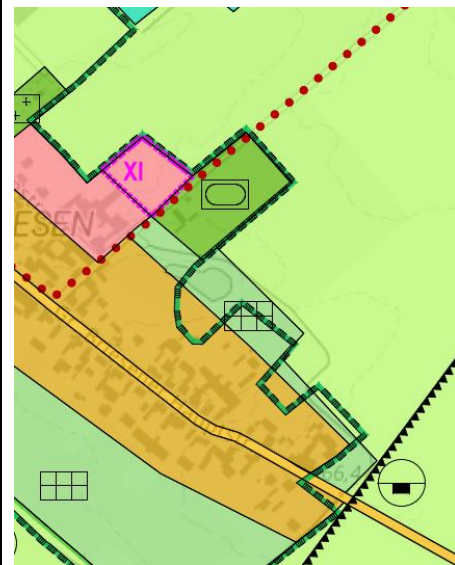
- Prüffläche XI: Ortsteil Groß Briesen, am Sportplatz, Wohnbaufläche

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung

Bestandssituation



FNP-Vorentwurf



Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im Ortsteil Groß Briesen am nördlichen Ortsrand am Sportplatz. Derzeit wird die ca. 0,4 ha große Fläche gärtnerisch genutzt. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Blumenstraße an und befindet sich im Vorbehaltsgebiet Siedlung. Gegenüber befindet sich der Sportplatz des Ortes, der unregelmäßig genutzt wird. Die Fläche liegt nicht im Schutzgebiet.

Bewertung:

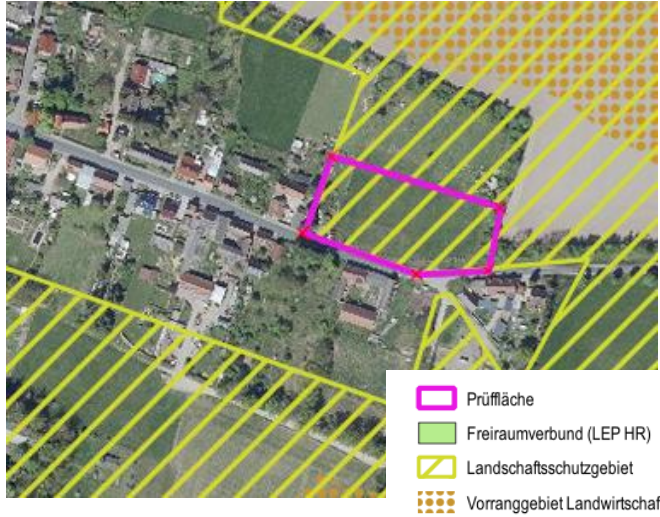
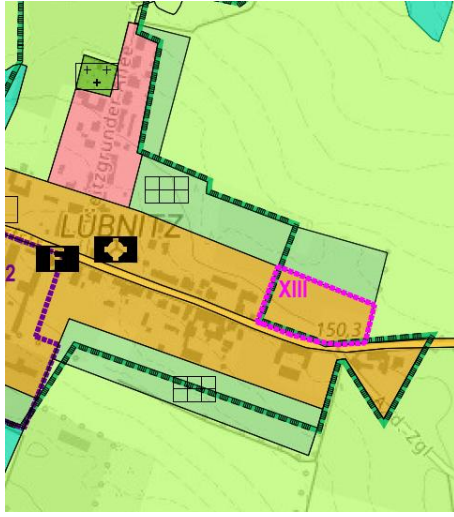
Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

Groß Briesen ist ein Ortsteil, der sich weiterentwickelt. Eine Abrundung in diesem Bereich bietet sich an, um Wohnnutzungen entwickeln zu können. Die Lage im Vorbehaltsgebiet Siedlung bestätigt diese Einschätzung. Die private gärtnerische Nutzung müsste entfallen.

- **Prüffläche XII: Ortsteil Lübnitz, Erweiterung Umspannwerk**

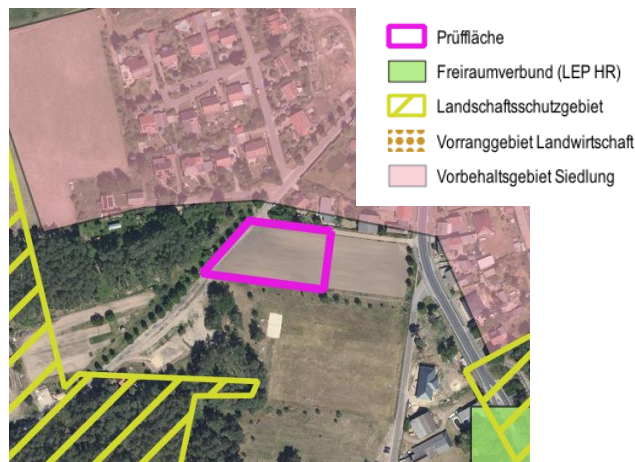
Darstellung Vorentwurf: Versorgungsfläche	
<p style="text-align: right;"> Prüffläche Freiraumverbund (LEP HR) Landschaftsschutzgebiet Vorranggebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Siedlung </p>	
<i>Bestandssituation</i>	<i>FNP-Vorentwurf</i>
<p>(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)</p>	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Fläche liegt östlich von Lübnitz angrenzend an den kommunalen Geschosswohnungsbau und ein bestehendes Umspannwerk. Angebunden ist die 110 kV-Leitung der DB Energie. Derzeit wird die ca. 0,4 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (Bodenzahl 48). Die Fläche befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaft sowie im Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen.</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Der Standort wird als Erweiterungsfläche für das bestehende Umspannwerk geprüft. Hier sind zukünftig Erweiterungen vorgesehen, die mit der FNP-Aktualisierung bereits frühzeitig berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Hierbei ist insbesondere die Lage direkt angrenzend an das Mehrfamilienhaus (kommunaler Geschosswohnungsbau) zu berücksichtigen. Es handelt sich um ein Vorranggebiet Landwirtschaft (noch nicht rechtswirksam). Die Anpassung des Regionalplans für den Themenbereich ist vorgesehen und wird im weiteren Verfahren in die Abwägung eingestellt</p>	

• **Prüffläche XIII: Ortsteil Lübnitz, östl. Ortsausgang, Mischbaufläche**

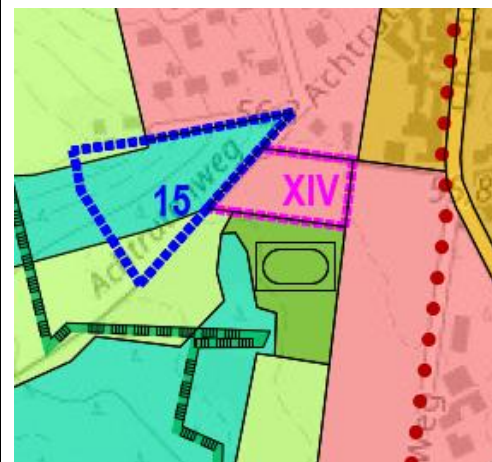
Darstellung Vorentwurf: Versorgungsfläche	
 <p>Bestandssituation</p> <ul style="list-style-type: none"> Prüffläche Freiraumverbund (LEP HR) Landschaftsschutzgebiet Vorranggebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Siedlung 	 <p>FNP-Vorentwurf</p>
<p>(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)</p>	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Lübnitz nördlich der Dorfstraße. Derzeit wird die ca. 0,8 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (Bodenzahl 44). Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen.</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Der Standort wird als Neuausweisung für Mischbauflächen geprüft. Durch die Lage an der L 95 ist eine gute Anbindung an Bad Belzig sowie weitere Orte gegeben. In diesem Zusammenhang ist mit einer Weiterentwicklung des Ortes zu rechnen. Die Fläche ergänzt vorhandene Potenziale um eine attraktive Fläche am Ortsrand.</p>	

- **Prüffläche XIV: Ortsteil Lütte, Am Sportplatz, Wohnbauflächen**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Lütte nördlich angrenzend an den Sportplatz, südlich vom Sandweg. Derzeit wird die ca. 0,3 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (22 Bodenpunkte). Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung am Achtrutenweg an (nördlich des Sandwegs). Gegenüber befindet sich der Sportplatz des Ortes, der unregelmäßig genutzt wird. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet.

Bewertung:


Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

Durch die Lage an der B 102 ist eine gute Anbindung an Bad Belzig sowie weitere Orte gegeben. In diesem Zusammenhang ist mit einer Weiterentwicklung des Ortes zu rechnen. Die Fläche ergänzt vorhandene Potenziale um eine attraktive Fläche am Ortsrand. Eine Abrundung in diesem Bereich bietet sich an, um Wohnnutzungen entwickeln zu können.

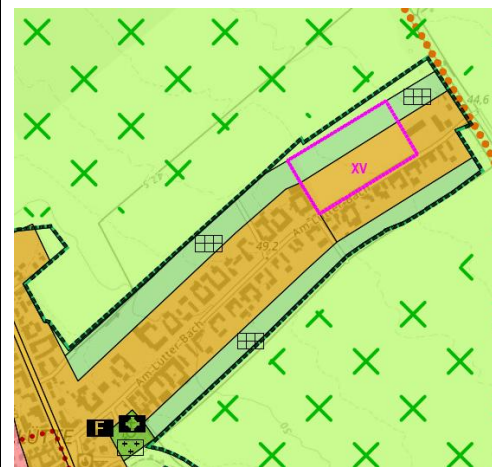
- **Prüffläche XV: Ortsteil Lütte, Am Lütter Bach, gemischte Bauflächen**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung

Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Lütte an der Straße „Am Lütter Bach“. Derzeit wird die ca. 2,5 ha große Fläche ackerbaulich genutzt (41 Bodenpunkte). Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet.

Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für gemischte Bauflächen geprüft. Durch die Lage an der B 102 ist eine gute Anbindung an Bad Belzig sowie weitere Orte gegeben. In diesem Zusammenhang ist mit einer Weiterentwicklung des Ortes zu rechnen. Die Fläche ergänzt vorhandene Potenziale um eine attraktive Fläche am Ortsrand. Die Entwicklung von Gartenland in den rückwärtigen Bereichen wäre wesentlicher Teil einer solchen Erweiterung.

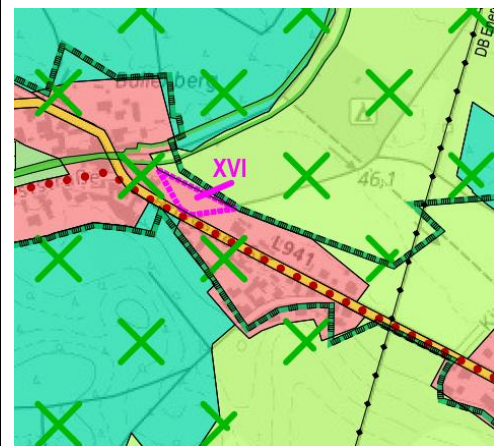
- **Prüffläche XVI: Ortsteil Ragösen Nord, Briesener Str., Wohnbauflächen**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung

Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)

Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt im nördlichen Bereich von Ragösen an der Briesener Straße. Die ca. 0,15 ha große Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt (28 Bodenpunkte). Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen. Die Fläche befindet sich im Landesplanerischen Freiraumverbund.

Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

Ragösen ist der größte Ortsteil in Bad Belzig mit einem vielfältigen Nutzungsspektrum. Durch die Lage an der L 941 und B 102 ist darüber hinaus eine gute Anbindung an Bad Belzig sowie weitere Orte gegeben. In diesem Zusammenhang ist mit einer Weiterentwicklung des Ortes zu rechnen. Die Fläche vervollständigt die straßenbegleitende Bebauung. Eine Abrundung in diesem Bereich bietet sich an, um Wohnnutzungen entwickeln zu können. Im landesplanerischen Freiraumverbund können Flächen für die Eigenentwicklung des Ortes ausnahmsweise in Anspruch genommen werden.

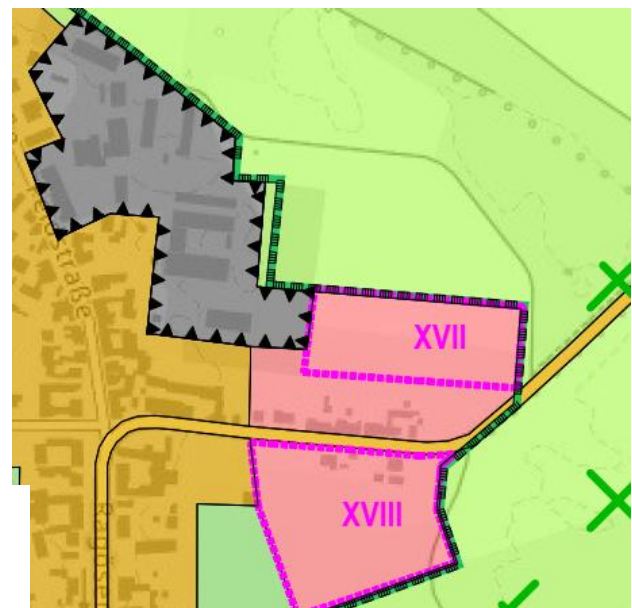
- **Prüffläche XVII: Ortsteil Ragösen, nördl. B 102, Wohnbauflächen**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



Bestandssituation

-  Prüffläche
-  Freiraumverbund (LEP HR)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Siedlung



NP-Vorentwurf

(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)

Gebietsbeschreibung:

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Ragösen nördlich angrenzend an bestehende Wohnhäuser an der Ragöserer Straße (B 102). Die ca. 1,1 ha große Fläche wird derzeit teilweise gärtnerisch und teilweise ackerbau-lich genutzt (39 Bodenpunkte). Die Fläche befindet sich aber im Vorbehaltsgebiet Siedlung.

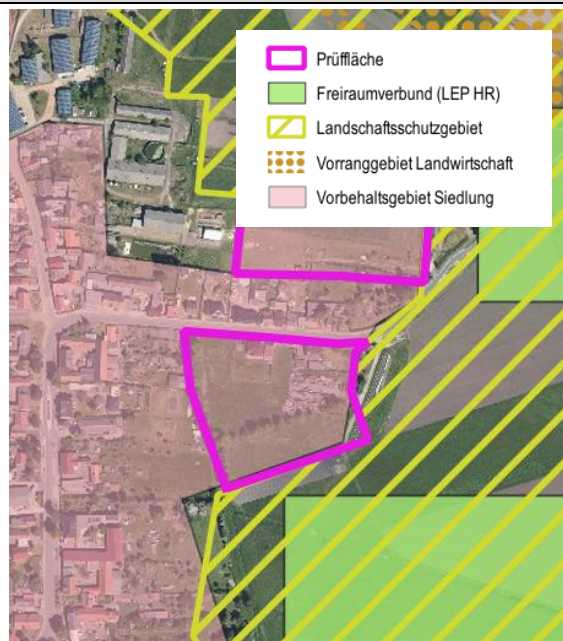
Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

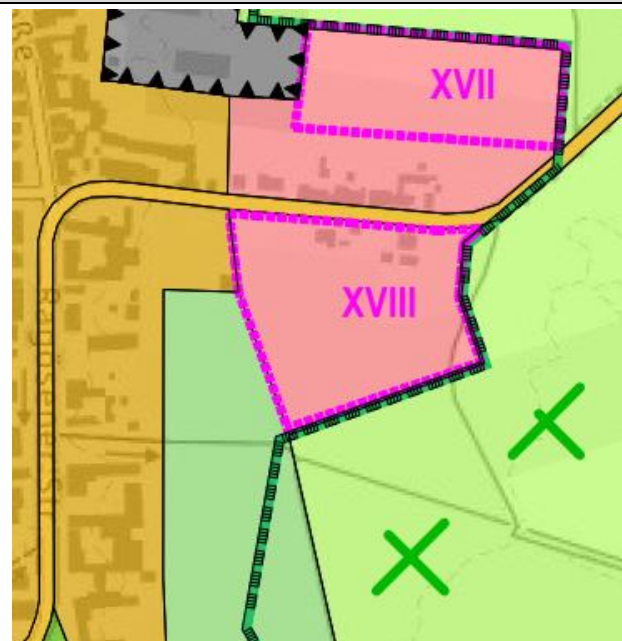
Ragösen ist der größte Ortsteil in Bad Belzig mit einem vielfältigen Nutzungsspektrum. Durch die Lage an der B 102 ist darüber hinaus eine gute Anbindung an Bad Belzig sowie weitere Orte gegeben. In diesem Zusammenhang ist mit einer Weiterentwicklung des Ortes zu rechnen. Die Lage im Vorbehaltsgebiet Siedlung bestätigt diese Einschätzung. Eine Abrundung in diesem Bereich bietet sich an, um Wohnnutzungen entwickeln zu können.

- **Prüffläche XVIII: Ortsteil Ragösen, südl. B102, Wohnbauflächen**

Darstellung Vorentwurf: Wohnbaufläche



Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Ragösen, südlich angrenzend an der Ragöser Straße (B 102). Die ca. 1,68 ha große Fläche wird derzeit teilweise bereits durch einzelne Wohngebäude, als Lagerfläche und teilweise ackerbaulich genutzt (45 Bodenpunkte). Es befindet sich auch eine Baumreihe im Gebiet. Die Fläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet Siedlung.

Bewertung:

Der Standort wird als Neuausweisung für Wohnbauflächen geprüft. Die Erschließung der Fläche ist im Detail auf nachfolgenden Planungsebenen herzustellen. Im Grundsatz kann an die vorhandene Erschließung angebunden werden.

Ragösen ist der größte Ortsteil in Bad Belzig mit einem vielfältigen Nutzungsspektrum. Durch die Lage an der B 102 ist darüber hinaus eine gute Anbindung an Bad Belzig sowie weitere Orte gegeben. In diesem Zusammenhang ist mit einer Weiterentwicklung des Ortes zu rechnen. Die Lage im Vorbehaltsgebiet Siedlung bestätigt diese Einschätzung. Eine Abrundung in diesem Bereich bietet sich an, um Wohnnutzungen entwickeln zu können.

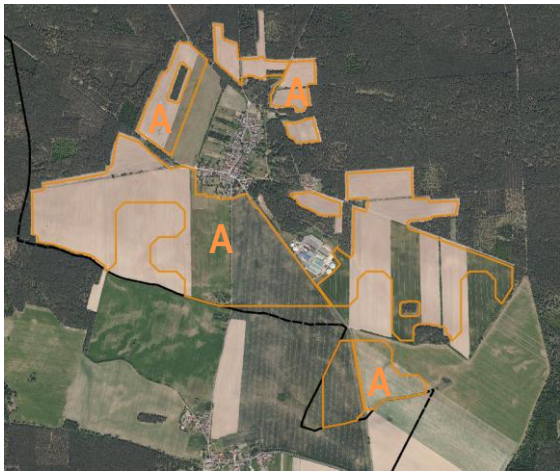
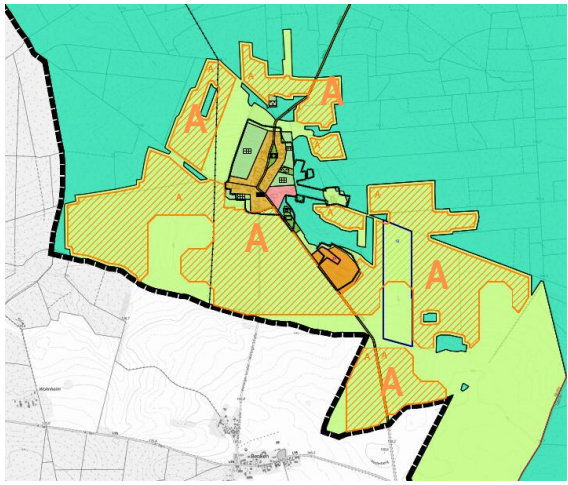
6.3 Photovoltaik-Freiflächenanlagen im LSG

Parallel zur Überarbeitung und Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Belzig wird ein Fachgutachten zur Potenzialstudie für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (kurz: PV-FFA) in Landschaftsschutzgebieten erarbeitet. Im Sinne einer langfristigen, nachhaltigen und ausgewogenen Flächenentwicklung beabsichtigt Bad Belzig daher, geeignete Flächen für PV-FFA mittels Neuausweisung von Sonderbauflächen Solarenergie im Rahmen der Aktualisierung des FNP zu integrieren.

Zu diesem Zweck wurde eine Potenzialstudie für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, mit dem Ziel, naturschutzfachlich, raumstrukturell und landwirtschaftlich möglichst verträgliche Standorte für PV-FFA zu identifizieren.

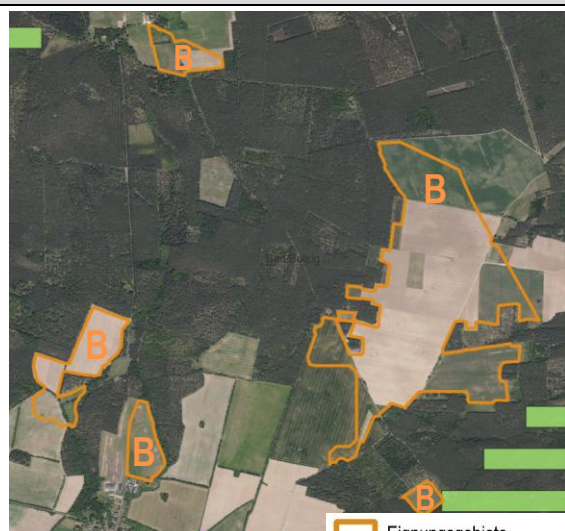
Im vorliegenden Vorentwurf ist der aktuelle Stand der Eignungsflächen als Prüfflächen integriert und eine Kurzbeschreibung und -bewertung aus dem Bericht zusammengefasst.

- **Eignungsbereich A**



Darstellung Vorentwurf: Eignungsgebiete für PV-Freiflächenanlagen	
	
<p>Bestandssituation Eignungsgebiete</p>	<p>FNP-Vorentwurf</p>
<p>(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)</p>	
<p>Gebietsbeschreibung:</p>	
<p>Eignungsbereich A liegt an der westlichen Grenze des Stadtgebiets und umfasst eine Gesamtgröße von 221,5 ha. Der Eignungsbereich liegt verteilt um den Ort Werbig (zehn Kilometer nordwestlich von Bad Belzig) und kommt vollständig auf Ackerflächen zu liegen. In weiterem Umfeld ist der Bereich im Norden von Waldflächen umgeben. In geringem Umfang ragt der restriktiven Schutzpuffers von 50 m in Teile des Eignungsbereiches hinein.</p>	
<p>Bewertung:</p>	
<p>Das durchschnittliche Konfliktrisiko für die Gesamtfläche liegt bei 5, das vorrangig durch das Kriterium „Landschaftsbild“ bestimmt wird. Es liegen zudem keine begünstigenden Kriterien nach EEG oder BauGB in diesem Eignungsbereich. Die Fläche wird als Prüffläche vollständig in den Vorentwurf übernommen.</p>	
<p>Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.1 im Fachgutachten.</p>	

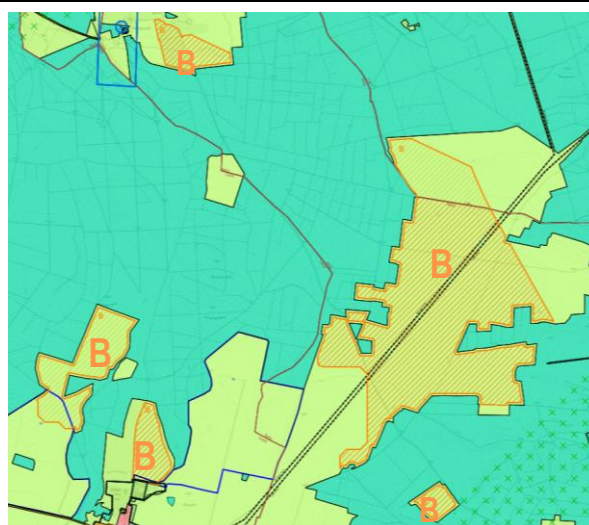
- **Eignungsbereich B**

Darstellung Vorentwurf: Eignungsgebiete für PV-Freiflächenanlagen



Bestandssituation

 Eignungsgebiete
 Freiraumverbund (LEP HR)



FNP-Vorentwurf

(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)

Gebietsbeschreibung:

Eignungsbereich B (273,4 ha) liegt zentral im Stadtgebiet im Bereich der „Platte“ nordöstlich von Lübnitz und setzt sich aus einer größeren zentralen Fläche und mehreren kleineren Flächen zusammen. Die zentrale zusammenhängende Fläche kommt vollständig auf Ackerflächen zu liegen und wird von einer Freileitung überspannt, weshalb sie hinsichtlich eines potenziellen Anschlusspunktes relevant sein könnte. Die Teilbereiche des Eignungsbereiches B liegen im Norden in der Nähe von einzelnen Gebäuden, die sich bis auf zwei Wohneinheiten überwiegend in deutlich über 50 m Entfernung (Schutzbereich zu Wohnbebauung) befinden. Im Süden grenzen ebenfalls einige Gebäude innerhalb des Schutzabstandes an die Südgrenze der Teilfläche heran.

Bewertung:

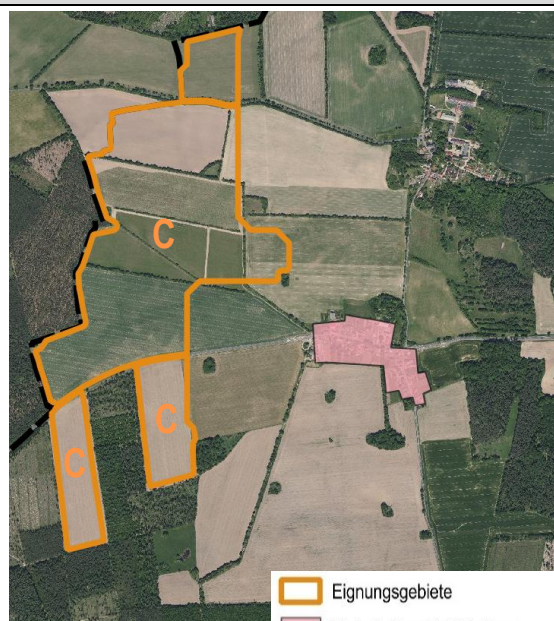
Das durchschnittliche Konfliktrisiko für den gesamten Eignungsbereich liegt bei 3. Das Landschaftsbild wirkt sich insbesondere auf den zentralen zusammenhängenden Bereich aus. Alle Teilbereiche wurden gutachterlich durch Sichtkontrolle geprüft und mit dem Fachbereich Stadtentwicklung / Bauen Bad Belzig besprochen.

Für diesen Eignungsbereich sind zudem Wander- und Wald-, sowie Rad- und Reitwege besonders relevant, da sie für das Stadtgebiet eine hohe touristische Bedeutung haben. Dies gilt übergreifend auch für andere Bereich der Eignungskulisse. Bedeutsame touristische und erholungsprägende Wege werden spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung intensiv abgewogen und eine entsprechende optische Kompensation beraten. Hierauf wird auch der Umweltbericht für die entsprechenden Bereiche Rückbezug bei der Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen nehmen. Auf dieser Fläche aus dem Eingriffs- und Kompensationsflächeninformationssystem (E-KIS) sind vor allem kleinflächige oder am Flächenrand realisierte Kompensationsmaßnahmen zu finden, die mit einer PV-FFA vereinbar sind.

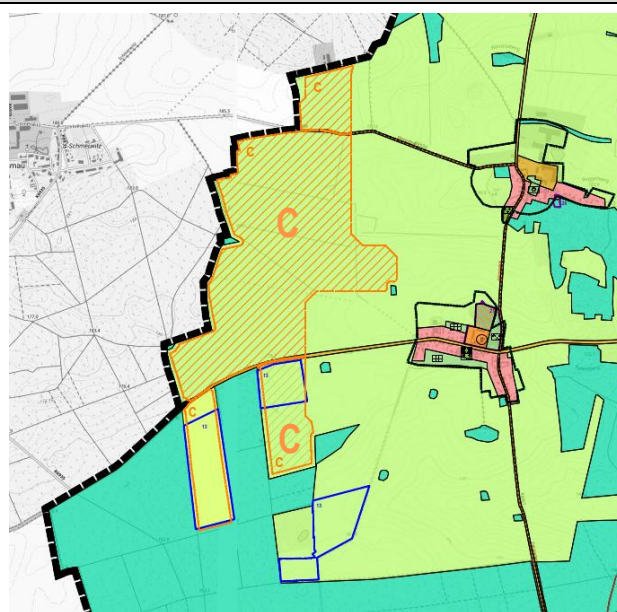
Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.2 im Fachgutachten.

- **Eignungsbereich C**

Darstellung Vorentwurf: Eignungsgebiete für PV-Freiflächenanlagen



Bestandssituation



FNP-Vorentwurf

**Gebietsbeschreibung:**

Eignungsbereich C hat eine Gesamtgröße von 101,6 ha und liegt an der südwestlichen Grenze des Stadtgebiets, westlich von Klein Glien an der B 246. Die Fläche kommt vollständig auf Ackerflächen zu liegen und fällt zu einem Anteil von 14,2 % in den begünstigenden Nahbereich um ein Industrie- und Gewerbegebiets. Der Aussichtsbereich des Hagelbergs ist aktuell von Bewuchs geprägt, der Teile des Sichtfeldes belegt.

Bewertung:



Das durchschnittliche Konfliktrisiko liegt bei 5 (rund 60%), das hauptsächlich durch das Landschaftsbild bestimmt wird. Grund hierfür ist, dass sich Eignungsbereich C in unmittelbarer Nähe zum touristischen Schwerpunktbereich des Hagelbergs befindet. Dies betrifft den mittleren Teil des Eignungsbereichs, der in der Sichtachse des Aussichtspunktes im Osten liegt. Neben der Bedeutung als Erholungs- und Erlebnisort als höchste Erhebung des Flämings (rd. 200 m) hat der Hagelberg auch einen historischen Wert für die Region. Der Aussichtsbereich des Hagelbergs ist aktuell von Bewuchs geprägt, der Teile des Sichtfeldes belegt. Dieser Bewuchs soll voraussichtlich partiell eingekürzt werden, um das Aussichtserlebnis zu fördern. Welche (Teil)-Flächen daher konkret entfallen, ist zum aktuellen Stand noch unklar, insbesondere für den großen zusammenhängenden Mittelbereich des Eignungsbereichs. Die linke Teilfläche im Süden ist nach derzeitigem Kenntnisstand vermutlich konfliktfrei, weshalb für den Vorentwurf zunächst alle Teile des Eignungsbereiches C als Prüfflächen vorgeschlagen werden. Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.3 im Fachgutachten.

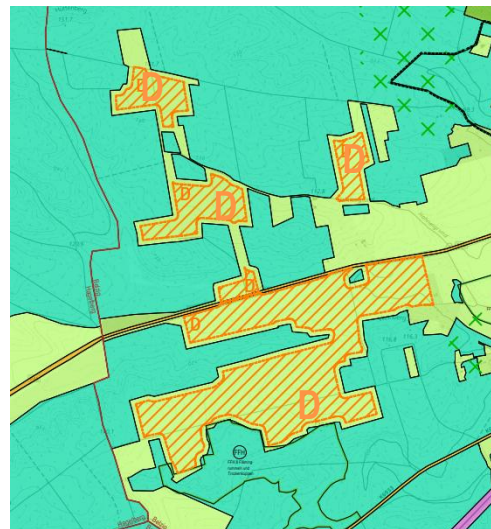
- **Eignungsbereich D**

Darstellung Vorentwurf: Eignungsgebiete für PV-Freiflächenanlagen



Bestandssituation

 Eignungsgebiete
 Freiraumverbund (LEP HR)



FNP-Vorentwurf

(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)

Gebietsbeschreibung:

Eignungsbereich D besteht aus einer größeren und mehreren kleineren Teilflächen. Die Gesamtgröße beträgt 44,2 ha. Der Eignungsbereich liegt zwischen der Kernstadt Bad Belzig und Klein Glien an der B246 und grenzt an einige vorgelagerte Wohnhäuser. Die Flächen selbst liegen auf Ackerland und Grünland und werden von Wald umschlossen.

Bewertung:


Das durchschnittliche Konfliktrisiko liegt bei 3. Die Flächen sind nur geringfügig durch das Landschaftsbild berührt. Für diese Eignungsfläche sind keine Einschränkungen festgestellt worden. Die anteilige Lage im Abstandsbereich zu FFH-Gebieten wird im Rahmen der ggf. durchzuführenden FFH-Vorprüfung und des Umweltberichts behandelt. Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.4 im Fachgutachten.

- **Eignungsbereich E und F**

Darstellung Vorentwurf: Eignungsgebiete für PV-Freiflächenanlagen



Bestandssituation

 Eignungsgebiete

FNP-Vorentwurf

(Fotos werden im weiteren Verfahren ergänzt)

Gebietsbeschreibung:

Die Eignungsbereiche E und F werden an dieser Stelle aufgrund ihrer eher geringen Größe zusammen beschrieben. Beide Flächen befinden sich in der Nähe einer 110 kV-Freileitung, weshalb sie trotz ihrer geringen Größe wirtschaftlich sein könnten. Fläche E hat eine Größe von 10,8 ha. Sie liegt südwestlich in ca. 1,2 km Entfernung des Ortsteils Borne und liegt auf Ackerland. Zudem liegt sie vollständig in der Förderkulisse nach EEG entlang von Schienenwegen.

An der Fläche E führt der Internationale Kunstpfad entlang. Der Eignungsbereich E grenzt zudem direkt an die Ausschlusskulisse der Brut- und Rastgebiete der störungsempfindlichen Vogelarten nach AGW-Erlass, wodurch es im Rahmen der GIS-gestützten Raumbewertung zu einer räumlichen Trennung der Ackerfläche kommt, auf der die Eignungsfläche ca. zur Hälfte liegt. Konkret betroffen sind die Wintereinstandsbereiche der Großtrappe. Eignungsbereich F liegt an der südlichsten Grenze des Stadtgebiets und umfasst eine Größe von 17,3 ha. Sie liegt vollständig auf Acker.

Bewertung:

Inwiefern die Trennung der Fläche vollständig und realistisch zum Tragen kommen muss oder ob eine Ausweitung in den derzeitigen Ausschlussbereich möglich ist, wird durch die Stadt Bad Belzig im weiteren Verfahren diskutiert. Hintergrund für dieses Vorgehen ist der Sachverhalt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Realnutzung der gesamten Ackerfläche durch die Großtrappe als Wintereinstand nicht beurteilt werden kann. Zudem ist der Eignungsbereich von größeren Offenlandbereichen umgeben, die potenziell attraktiver sein könnten. Eine ausführliche Bewertung hinsichtlich der Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Tiere und speziell der Brut- und Rastvögel erfolgt im weiteren Verlauf der Flächenkonkretisierung durch den Umweltbericht zum FNP und ist in der verbindlichen Bauleitplanung erneut zu prüfen.

Die Eignungsfläche F weist durch das Kriterium „Landschaftsbild“ vollständig ein sehr hohes durchschnittliches Konfliktrisiko auf. Die Fläche liegt gleichzeitig fernab jeglicher Siedlung und ist vollständig von Wald umschlossen.

Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.5 im Fachgutachten.