

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „2010“

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### GEMEINDE KEMNITZ

### KREIS POTSDAM-MITTELMARK

**Auftraggeber:**

Gemeinde Kemnitz  
Kreis Potsdam - Mittelmark  
Amt Werder

**Planung:**

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung  
Dipl.-Ing. K. Albert-Hermann  
Klingsorstr. 117, 12203 Berlin  
Tel: 030/ 84 40 93 40  
Fax: 030/ 834 53 73

**Inhaltsangabe**

<b>1.0 EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
1.1 AUFTRAG	5
1.2 PLANUNGSGEBIET	5
1.3 GELTUNGSBEREICH DES FNP/ PLANWERKS	5
1.4 KARTENGRUNDLAGEN	5
1.5 AUSARBEITUNG	5
1.6 LANDSCHAFTSPLAN	6
1.7 VERFAHRENSVERMERK	6
1.8 GENEHMIGUNG	7
<b>2.0 PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>8</b>
2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
2.1.1 LANDESPLANERISCHE ZIELVORGABEN	8
2.1.2 REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	8
2.1.2.1 Grundsätze der Region und ihr Leitbild	8
2.1.2.2 Ziele der Siedlungsentwicklung	9
2.1.3 FACHPLANUNGEN	10
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „2010“	11
2.2.1 AUFGABEN	11
2.2.2 DARSTELLUNGEN	11
2.2.2.1 Wohnbauflächen	11
2.2.2.2 Gemischte Baufläche	12
2.2.2.3 Gewerbliche Bauflächen	12
2.2.2.4 Sonderbauflächen	12
2.2.2.5 Sonderbaufläche, privater Golfplatz	12
2.2.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf	12
2.2.2.7 Verkehrsflächen	13
2.2.2.8 Technische Infrastruktur	13
2.2.2.9 Grünflächen	14
2.2.2.10 Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
2.2.2.11 Wasserflächen, Hafen	15
2.2.2.12 Flächen für die Landwirtschaft	15
2.2.2.13 Flächen für die Forstwirtschaft, Wald	16
2.2.2.14 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft	16
2.2.2.15 Flächen die gemäß §6 Abs.3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen werden	16
<b>3.0 SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN</b>	<b>18</b>
3.1 LAGE IM RAUM	18
3.1.1 KLIMA	18
3.1.2 WASSER	18
3.1.3 LANDSCHAFTSBILD	19
3.1.4 VEGETATION	19
3.1.5 VERKEHRSRÄUMLICHE LAGE	19
3.1.6 ERSCHLIEßUNG/ VERKEHR	20
3.1.7 AUFGABE DER GEMEINDE IM RAHMEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	20
3.2 BEVÖLKERUNG	20
3.3 SIEDLUNG	21
3.3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG	21
3.3.2 BAUDENKMALE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	22
3.3.3 BODENDENKMALE	22
3.3.4 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE, GESCHÜTZTE BODENDENKMALE	22
3.3.5 FLÄCHENHAFTE BODENDENKMALE	22
3.4 ENTWICKLUNG UND SICHERUNG IM KÜNFTIGEN INNENBEREICH	23
3.4.1 GEBÄUDEBESTAND	23
3.4.2 ENTWICKLUNGSPOTENTIALE IM KÜNFTIGEN INNENBEREICH GEM. §34 BAUGB	23
3.4.3 FLÄCHENBILANZ/ INNENBEREICH	23

3.4.4	ENTWICKLUNG UND SICHERUNG VON STANDORTEN ÜBER BAULEITPLANUNGEN/ BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	23
3.4.5	WOHNBAUFLÄCHEN/ KOLONIE ZERN/ AUßENBEREICH	23
3.4.6	SONDERBAUFLÄCHEN: TOURISMUS/ ERHOLUNG	24
3.4.7	ENTWICKLUNGSPOTENTIALE SONDERBAUFLÄCHEN: WOCHENENDHAUSSIEDLUNGEN	24
3.4.8	SONDERBAUFLÄCHE -ZWECKBESTIMMUNG PRIVATER GOLFPLATZ-	24
3.4.9	GEWERBLICHE- UND GEMISCHTE BAUFLÄCHEN AM GEWERBESTANDORT	24
3.5	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>25</b>
3.5.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	25
3.5.2	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	25
3.5.3	FRIEDHOF	25
3.5.4	ÖFFENTLICHE SPIEL- UND SPORTPLÄTZE	25
3.5.5	PRIVATE SPIELPLÄTZE	26
3.5.6	DAUERKLEINGÄRTEN	26
3.6	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>26</b>
3.6.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	26
3.6.2	ABWASSERBESEITIGUNG	26
3.6.3	GRUNDSÄTZLICHE ABFALLWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	26
3.6.4	ALTLASTEN UND STILLGELEGTE DEPONIEN	26
3.6.5	ENERGIEVERSORGUNG MEWAG	26
3.6.6	ENERGIEVERSORGUNG GAS, EMB	27
3.6.7	TELEKOM	27
3.6.8	WINDENERGIE	27
3.6.9	RICHTFUNK	27
3.6.10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	27
3.7	<b>VERKEHR</b>	<b>27</b>
3.7.1	AUTOBAHN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME), BAB 10	27
3.7.2	ERSCHLIEßUNG DER KOLONIE ZERN	27
3.7.3	RAD- UND WANDERWEGE	28
3.7.4	RUHENDER VERKEHR	28
3.7.5	BAHNTRASSE	28
3.8	<b>SCHUTZGEBIETE</b>	<b>29</b>
3.8.1	GRUNDWASSERMEßSTELLEN, TRINKWASSERVORBEHALTSGEBIET	29
3.8.2	GEPLANTE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE LSG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	29
3.8.3	NATURSCHUTZGEBIETE NSG, VERMERK	29
3.8.4	GESCHÜTZTE BIOTOPE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	29
3.8.5	UFERSCHUTZZONE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	29
3.9	<b>LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>29</b>
3.10	<b>FORSTWIRTSCHAFT</b>	<b>30</b>
3.11	<b>LANDSCHAFTSPLAN</b>	<b>30</b>
3.12	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT</b>	<b>30</b>
3.13	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>32</b>
<b>4.0</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN</b>	<b>33</b>
4.1	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>33</b>
4.2	<b>ANLAGEN</b>	<b>33</b>

## Anhang

Darstellung der Inhalte des FNP:

Blatt 1: Gemeinde Kemnitz, M.1: 10.000

Engere Dorfplage der Gemeinde Kemnitz und Kolonie Zern M.1: 3.000, Stand Oktober 1999

## 1.0 EINFÜHRUNG

### 1.1 Auftrag

Das Amt Werder hat für die Gemeinde Kemnitz im Oktober 1995 den Auftrag an das Büro für Stadtplanung, Dorfentwicklung, Denkmalpflege und Architektur Dipl.-Ing. Albert-Hermann erteilt, den Flächennutzungsplan für die Gemeinde Kemnitz zu erstellen,

Der Plan wird durch das Ministerium für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr, Zuwendungsbescheid Nr. LP 69/064-95, gefördert. Die Genehmigung erfolgt durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Arbeitsstelle Potsdam.

### 1.2 Planungsgebiet

Der Flächennutzungsplan wird flächendeckend für die Gemeinde Kemnitz im M.1: 10.000 und in den Teilbereichen „engere Dorflage“ und „Kolonie Zern“ in Ausschnitten M.1: 3.000 dargestellt.

### 1.3 Geltungsbereich des FNP/ Planwerks

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Flächennutzungsplan mit Legende und Verfahrensleiste = 1 Blatt
- Erläuterungsbericht = Text

Der Planenteil wurde auf einer pausfähigen Unterlage M. 1: 10.000 gezeichnet und vervielfältigt.

Für die Planausschnitte „engere Dorflage Kemnitz“ und „Kolonie Zern“ wurden die Flurkarten M.1: 3.000 und M. 1: 2.500 als Grundlage herangezogen.

Planzeichen, graphische und farbige Darstellungen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanzV vom 18. Dez. 1990).

Für die Trägerbeteiligung wurden DIN A 3 + A 4 Verkleinerungen (unmaßstäblich) erstellt.

Der Erläuterungsbericht gliedert sich in drei Teile:

- Einführung und überregionale Planungen
- Aufgaben und Planungsziele der Gemeinde
- Sachbereiche und Begründungen

### 1.4 Kartengrundlagen

Der Flächennutzungsplan wurde auf maßhaltiger Transparentkopie der topographischen Karten M. 1: 10.000 (Ausgabe für die Volkswirtschaft 1980), Blätter Nr.: 0807-423 (1980), 0807-432 (1980), 0807-441 (1980) herausgegeben vom Landesvermessungsamt Potsdam erstellt. Die Nutzungsrechte wurden mit der Genehmigung Nr. GB 158/97 erteilt.

M. 1: 2.500 Flur 1 Gemarkung Kemnitz

M. 1: 3.000 Flur 2 Gemarkung Kemnitz

M. 1: 3.000 Flur 3 Gemarkung Kemnitz, Kolonie Zern

Die Planausschnitte wurden auf den Flurkarten vom Kataster- und Vermessungsamt Potsdam, herausgegeben vom Vermessungsdienst Brandenburg 1995, erstellt.

### 1.5 Ausarbeitung

Die Ausarbeitung erfolgt durch das  
Büro für Stadtplanung, Dorfentwicklung,  
Denkmalpflege und Architektur,  
Klingsorstr. 117, 12203 Berlin  
Tel: 030/ 844 09 340  
Fax: 030/ 834 53 73

Frau Dipl.-Ing. K. Albert-Hermann

## 1.6 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Kemnitz wurde der Landschaftsplan (LP) aufgestellt. Die Aufstellung des LP erfolgte amtsweit unter Einbezug der Stadt Werder als LP „Amt Werder“. Der LP „Amt Werder“ wurde als Entwurfsfassung vom Oktober 1995 bei dem Landesumweltamt, Abt. N3P als nach §8 (1) Bbg NatSchG zuständige Fachbehörde eingereicht. Die zuständige Fachbehörde beurteilte den LP „Amt Werder“ am 09.04.1996 zustimmend und betrachtet ihn damit in der Fassung vom Oktober 1995 als aufgestellt. Die Inhalte und Darstellungen des LP „Amt Werder“ für das Gemeindegebiet Kemnitz wurden nachfolgend durch das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung, Albert-Hermann, in den FNP-Entwurf integriert. Abweichungen und Weiterführungen ergeben sich durch die Einarbeitung von Bedenken und Anregungen, die sich aus dem Flächennutzungsplanverfahren ableiten.

## 1.7 Verfahrensvermerk

Mit der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde im Oktober 1995 begonnen. Als erster Schritt erfolgte die Erfassung des Bestandes aufgrund von Ortsbegehungen und der Auswertung von Luftbildern im M.1: 10.000, sowie Luftbildern im M.1: 3.000 für die engere Ortslage und die Kolonie Zern. Die erste Abstimmung der Entwürfe fand im November 1995 in der Gemeinde und mit dem Amt Werder (Bauamt) statt. Die Zustimmung der Gemeindevertretung zu den Inhalten und zur Auslegung erfolgte im November 1995. Danach wurden zwei weitere Auslegungen und Trägerbeteiligungen durchgeführt. Der vorliegende Plan ist das Ergebnis aller Abwägungen.

Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Kemnitz am 25.09.1995.  
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.03.1996.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Potsdam, ist mit Schreiben vom 22.03.1996 beteiligt worden (§246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 BauZVO).

### 1. Entwurf:

Der Flächennutzungsplan und der Erläuterungsbericht wurden am 07.03.1996 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Flächennutzungsplan und der Erläuterungsbericht haben im Amt Werder in der Zeit vom 23.03.1996 bis zum 30.04.1996 zu den unten genannten Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen (§3 Abs. 2 BauGB).

Öffnungszeiten:	Montags, dienstags, mittwochs	08.00-12.00 Uhr, 13.00-16.00 Uhr
	Donnerstags	08.00-12.00 Uhr, 13.00-18.00 Uhr
	Freitags	08.00-12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken von allen Bürgerinnen und Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift während der Öffnungszeiten eingebracht werden können, am 01.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 25.03.1996 zur Ausgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 BauGB).

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 11.08.1997 geprüft.

### 2. Entwurf:

Die 2. Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 22.12.1997 bis zum 30.01.1998 im Amt Werder zu den unten genannten Öffnungszeiten (§3 Abs. 2 BauGB).

Öffnungszeiten:	Montags, dienstags, mittwochs	08.00-12.00 Uhr, 13.00-16.00 Uhr
	Donnerstags	08.00-12.00 Uhr, 13.00-18.00 Uhr
	Freitags	08.00-12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken von allen Bürgerinnen und Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift während der Öffnungszeiten eingebracht werden können, am 02.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 11.12.1997 zur Ausgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 BauGB).

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 06.07.1998 geprüft.

### 3. Entwurf: Überarbeitung

Die 3. Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 10.08.1998 bis zum 11.09.1998 im Amt Werder zu den unten genannten Öffnungszeiten (§3 Abs. 2 BauGB).

Öffnungszeiten:           Montags, dienstags, mittwochs 08.00-12.00 Uhr, 13.00-16.00 Uhr  
                                  Donnerstags                   08.00-12.00 Uhr, 13.00-18.00 Uhr  
                                  Freitags                        08.00-12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken von allen Bürgerinnen und Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift während der Öffnungszeiten eingebracht werden können, am 21.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 20.07.1998 zur Ausgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§4 BauGB).

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 16.11.1998 geprüft und den Selbstbindungsbeschluß in der gleichen Sitzung gefaßt.

### **1.8 Genehmigung**

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.08.1999 unter Ausnahmen von Flächen und unter Auflagen genehmigt.

## 2.0 PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE

### 2.1 Übergeordnete Planung

Nach der grundgesetzlich geregelten Kompetenz haben die Länder die Zuständigkeit für die rechtsverbindliche Festlegung der Regionalplanung. Im Land Brandenburg wurden dazu mit dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung vom 13. Mai 1993 (GVBL I S.170) und in Bildung von fünf regionalen Planungsgemeinschaften die Grundlagen gelegt.

#### 2.1.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung liegen derzeit vor:

- Raumordnungsgesetz des Bundes in der Fassung vom 01.05.1993
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl I S.2253) zul. geändert d. Art. 24 d. Gesetzes v. 20.12.1996 (BGBl I S.2076) i.V.m. §233 BauGB i.d.V.d. Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl I S.2141) zul. geändert d. Art. 4 d. Gesetzes v. 18.12.1997 (BGBl I S.2903) zul. berichtigt im Jan. 1998
- Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (GVBl I S.210) zugleich Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)
- Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag) (GVBl I S.214)
- Landesentwicklungsplanung Brandenburg (LEP I) -Zentralörtliche Gliederung- v. 04.07.1995 (GVBl II S.474)
- Entwurf des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms Berlin/ Brandenburg vom 04.04.1995 und des gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den Verflechtungsraum Brandenburg/ Berlin, März 1998.
- Die Regionalversammlung hat am 07.10.1993 den Aufstellungsbeschuß zum Regionalplan gefaßt. Durch die Regionalversammlung vom 18.12.1997 in Ludwigsfelde ist der Regionalplan nach durchlaufen eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens als Satzung beschlossen worden. Diese Fassung vom 11.06.1997 und die genehmigte Fassung vom 23.02.1998 sind Grundlagen für die nachfolgende Entwicklung des Flächennutzungsplanes.
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) d. Ministeriums f. Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 12. Mai 1998

#### 2.1.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Die in dem Regionalplan Havelland-Fläming enthaltenen Grundsätze und Ziele gelten unmittelbar bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Behörden, des Bundes, der Länder, der Gemeinden und Planungsverbände.

Der Planungshorizont wurde für ca. 10 Jahre festgesetzt und entspricht insoweit auch dem vorgesehenen Geltungshorizont für den Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Aus dem vorliegenden Plan werden die für die Gemeinde Kemptitz entwicklungsbedeutenden Ziele, Grundsätze und Funktionen vom Textteil und Plan zusammengefaßt und in den Zusammenhang mit der Gemeindeentwicklung gebracht.

Im folgenden Abschnitt werden die Grundsätze der Siedlungsentwicklung der Region wiedergegeben.

##### 2.1.2.1 Grundsätze der Region und ihr Leitbild

###### Zukunftsregion Havelland-Fläming:

- Angleichung der Lebensverhältnisse
- Region der Partnerschaften

Für die Region Havelland-Fläming ist die Herstellung und Sicherung gleichwertiger, zeitgemäßer Lebensbedingungen in allen Teilen der Region die zentrale Aufgabe. Im Rahmen einer partnerschaftlichen Kooperation der Teilräume der Regionen untereinander, der Region mit Berlin und der Region mit ihren Nachbarn sollen die stärkeren Regionen auch an der Stärkung der schwächeren Regionsteile mitwirken.

###### Siedlungsstruktur und Siedlungsfunktionen:

- Region der kurzen Wege

Die Region Havelland-Fläming soll ihre durch ein dichtes Netz von zentralen Orten bestimmte räumliche Struktur und ihre Verbindungen zur Metropole Berlin für alle Lebensbereiche erhalten und nach Schwerpunkten entwickeln.

Kulturlandschaft:

- Region der kulturellen Vielfalt

Kulturelle Vielfalt und kulturelle Traditionen sollen in der künftigen Siedlungs- und Landschaftsentwicklung gepflegt und weiterentwickelt werden.

Landschaftsentwicklung und Natur:

- Grüne Region mit blauem Band

In der Region Havelland-Fläming sollen die landschaftliche Vielfalt und der Reichtum an naturnahen Landschaftsteilen erhalten und entwickelt werden.

Standortbestimmung:

- Region in Spitzenlage

Die Region Havelland-Fläming soll ihre Brückenfunktion im Land Brandenburg zwischen der Metropole Berlin, anderen Landesteilen und den angrenzenden Bundesländern nutzen und weiter ausbauen.

Wirtschaftlicher Strukturwandel:

- Region im Trend

Die Region Havelland-Fläming soll sich weiter neueren wirtschaftlichen Ansprüchen öffnen und ihre Potentiale anbieten.

Die Siedlungsentwicklung soll der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung der Region, den veränderten gesellschaftlichen Rollenbildern und der damit verbundenen Zunahme von neuen Lebensformen und Haushaltsstrukturen durch geeignete Maßnahmen gerecht werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist die gewachsene Siedlungsstruktur unter Beachtung der Ortstypik zu erhalten, wiederherzustellen und zu entwickeln.

### 2.1.2.2 Ziele der Siedlungsentwicklung

- Dezentrale Konzentration

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich am Leitbild der dezentralen Konzentration orientieren. Dabei sollen sich der engere Verflechtungsraum (e V) und der äußere Entwicklungsraum (ä E) im Sinne eines regionalen Ausgleichs bei der Bereitstellung von Siedlungsflächen in Schwerpunkten für den zu erwartenden Bedarf soweit als möglich ergänzen, um in allen Teilen der Region gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen und zu erhalten, sowie insbesondere ein weiteres Zurückbleiben und damit eine Entleerung des äußeren Entwicklungsraumes zu verhindern.

- Polyzentrale Siedlungsstruktur

Die polyzentrale Siedlungsstruktur soll als Grundgerüst für die Siedlungsentwicklung nach Schwerpunkten erhalten, gestärkt und weiter ausgebaut werden.

- Vorrang der Innenentwicklung

Neue Bauflächen sollen vorrangig über die Innenentwicklung bereitgestellt werden; die Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslage soll nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, wenn andere Vorrang- und Vorsorgefunktionen dem nicht entgegenstehen.

Mit dem für die Siedlungsentwicklung notwendigen Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.

- Bedarfsorientierte Flächenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll an den Bedürfnissen der Städte und Gemeinden unter Berücksichtigung einer tragfähigen Siedlungsstruktur orientiert werden. Dabei soll die Entwicklung neuer Bauflächen mit der kommunalen Leistungsfähigkeit Schritt halten.

Vorrang sollen die Befriedigung der Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und die sozialgerechte Bodennutzung gemäß §1 BauGB erhalten. In der vorbereitenden Bauleitplanung sollen sich benachbarte Städte und Gemeinden bzw. Gemeinden und Städte eines Nahbereiches über ihre bedarfsorientierten Flächendispositionen gegenseitig abstimmen und durch gemeinsame Flächennutzungspläne optimieren.

- Integration verschiedener Funktionen

Die Siedlungsentwicklung soll unterschiedliche Funktionen insbesondere dann bündeln, wenn zwischen ihnen häufig wahrgenommene Wechselbeziehungen bestehen (Siedlung der kurzen Wege).

Einer größeren räumlichen Trennung von Nutzungen soll soweit als möglich - unter Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes - entgegengewirkt werden.

- Freiraumschutz und Freiraumgliederung

Die Siedlungsentwicklung soll sich im Einklang mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege fortsetzen. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen vermieden, unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Dem Zusammenwachsen von Siedlungen und Siedlungsteilen ist - besonders im engeren Verflechtungsraum - entgegenzuwirken; bandartige Siedlungsstrukturen sollen vermieden werden.



- Nähe zum öffentlichen Schienenpersonenverkehr

Die Siedlungsentwicklung in Städten, Gemeinden und Ortsteilen mit Zugangsstellen zum schienengebundenen Nahverkehr soll sich vorrangig in fußläufiger Entfernung (ca. 800m) zu den Haltestellen orientieren. Durch funktionale wie städtebauliche Aufwertung der Bahnhofsumgebungen und der Zugangswege zu den Haltestellen soll gleichzeitig die Inanspruchnahme dieses Verkehrsmittels fördern und ausweiten.

- Siedlungskultur

Die Städte und Gemeinden der Region kulturhistorisch und landschaftlich prägenden Merkmale sollen erhalten, wiederhergestellt und zu zeitgemäßen identifikationsfördernden Ortsbildern weiterentwickelt werden. Dabei sollen Bau- und Bodendenkmale sowie möglichst alle für die Orts- und Stadtentwicklung bestimmenden geschichtlichen Epochen berücksichtigt werden.

### **2.1.3 Fachplanungen**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden zu den jeweiligen Verfahren über die Aufstellung und Erarbeitung des Flächennutzungsplanes informiert. Gleichzeitig erhielten die Träger die Entwürfe und Erläuterungstexte, mit der Aufforderung diejenigen Belange zu benennen, die zu berücksichtigen sind.

- Eine Einrichtung der freiwilligen Feuerwehr. Kennzeichnung der Lage durch Signatur: (F).
- Die Kirche in der historischen Ortsmitte. Kennzeichnung der Lage durch Signatur: Kirche, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- Gemeindezentrum in der Ortsmitte. (Neu)

Feuerwehr	Standortsicherung	Kennzeichnung der Lage
Kirche	Bestand	Kennzeichnung der Lage
Gemeindezentrum	Neu	Darstellung der Fläche F: 4.000m <sup>2</sup>

### 2.2.2.7 Verkehrsflächen

- Autobahn BAB 10 (Berliner Ring) mit der Anschlussstelle Phöben, (nachrichtliche Übernahme)
- Landstraße L90 (Werder-Phöben)
- Ortsverbindung: Kemnitz-Werder
- Örtliche Erschließung: Dorfstraße, Fuchsbergweg und Kemnitzer Weg
- Dorf Kemnitz: Seestraße und Waldstraße
- Golfplatzerschließung über den Schmiedeweg.
- Erschließung der Kolonie Zern. Es erfolgt eine Neuordnung im Zuge der Bauleitplanung.
- Öffentlicher Weg, auf der nördlichen Seite der Bahn und dem Golfplatzgelände.

#### Bahnanlagen:

- Bahntrasse Helmstedt-Magdeburg-Berlin
- Bahnanschluß an das Gewerbegebiet

#### Ruhender Verkehr:

- Parkplatz in der Kolonie Zern, mit überregionaler Funktion als Parkplatz für die Erholungsnutzung in der Kolonie Zern und Ausgangspunkt von Wander- und Radwegen.  
Bestandssicherung

#### Hauptwanderwege:

- Rundweg Plessower See
- Uferwanderweg am Havelufer
- Wegeverbindung Kolonie Zern mit Kemnitz

Darstellung als Flächen und Kennzeichnung durch Symbole.

**Im Flächennutzungsplan werden ca. 21,37 ha Verkehrsflächen dargestellt.**

### 2.2.2.8 Technische Infrastruktur

#### • Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Werder.

Der Ortsteil Kemnitz ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Kolonie Zern ist nur zum Teil angeschlossen.

Das Gewerbegebiet hat eine eigene Trinkwasserversorgung.

Die Golfplatzanlage muß gem. Bauleitplanverfahren mit Havelwasser bewässert werden.

#### • Abwasser

Die Gemeinde ist an den Wasser- und Abwasserzweckverband „Werder-Havelland“ angeschlossen. Die Abwasserversorgung erfolgt über das Klärwerk Kemnitz, das nördlich der Autobahn liegt. Das Klärwerk hat eine Kapazität für 30.000 EW die gegenwärtige Auslastung liegt bei 19.500 EW (Angaben aus dem Landschaftsplan).

Das Gewerbegebiet ist an die Kanalisation angeschlossen.

Die Kolonie Zern ist bisher nur teilweise an das Abwassernetz angeschlossen.

#### • Strom

Die Elektroversorgung in Kemnitz und der Kolonie Zern ist gesichert.

Die Trassen der Hauptversorgungsleitungen werden als unter- oder oberirdische Leitungen gem. PlanzV dargestellt.

Das Gewerbegebiet hat eine eigene Stromversorgung.

#### • Fernwärme

Das Gewerbegebiet wird mit Fernwärme versorgt. Eine überirdische Fernwärmeleitung führt von Werder parallel der Bahntrasse in das Gebiet hinein.

Die Trasse wird als oberirdische Leitung gem. PlanzV dargestellt.

- Ablagerungen, Altlasten, stillgelegte Deponien

Im Geltungsbereich befinden sich 3 Altlasten Standorte, auf denen möglicherweise umweltbelastende Stoffe gelagert sind.

Die Standorte sind mit Signatur gekennzeichnet.

**Im Flächennutzungsplan werden 8,1 ha Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt.**

### 2.2.2.9 Grünflächen

#### Darstellung von Grünflächen:

Zur Bewahrung der räumlichen Strukturen und Sicherung der landschaftlichen und dörflichen Eigenart und Gliederung der Siedlungsflächen ist die Darstellung von Grünflächen als strukturierendes und grünvernetzendes Element von erheblicher Bedeutung. Die im folgenden aufgelisteten Grünflächen sichern neben der Erholungs- und Freizeitfunktion die Vernetzung der Landschaftsräume und erhalten das Landschaftsbild.

Bestand:

- Kirche mit altem Friedhof
- Neuer Friedhof: außerhalb von Kemnitz
- Hintere Gartenflächen der privaten Grundstücke
- Dauerkleingärten, Bestand, Kleingartenanlage „Berliner Bär“ Flur 3 Flurstücke 15, 17-27
- Spielplätze: 1 Spielplatz in der Ortsmitte von Kemnitz, 1 Spielplatz eingelagert im Uferstreifen (Kolonie Zern), 1 Spielplatz ist den Wohnbauflächen der Kolonie Zern zugeordnet.
- Historischer Gutspark auf der Halbinsel von Kemnitz (Denkmalschutz).
- Öffentliche Grünflächen: Abstandsgrün/ Schutzzonen, Uferstreifen, Sicherung von bestehenden Flächen.
- Neue öffentliche Grünflächen: Uferwanderweg entlang der Havel mit eingegliedertem Spielplatz, Ruhezonen und Freizeit- und Erholungsangeboten.  
Der ehem. Gutspark soll im historischen Teil für die Allgemeinheit geöffnet werden und ein Wanderweg durchgeführt werden.  
In der Ortsmitte soll im Zusammenhang mit dem neuen Gemeindezentrum eine öffentliche Grünanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeitangeboten entstehen.

2 Friedhöfe	Bestandsschutz	ca. 0,26 ha
Ballspielplatz	Neu	Neu/ Standort
3 Spielplätze	Neu	Neu/ Standort-
Dauerkleingärten	Bestandsschutz	ca. 6,90 ha
Private und sonstige Grünflächen		ca. 33,90 ha
Öffentliche Grünflächen insgesamt		ca. 5,9 ha
Davon:		
Geplante öffentliche Grünflächen insgesamt		ca. 5,45
Davon:		
Grünzug/ Havel		Neu ca. 3,18 ha
Grünfläche Ortsmitte		Neu ca. 2,27 ha
Summe		ca. 46,96 ha

### 2.2.2.10 Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Entlang der Bundesautobahn wird ein „Schutzstreifen“ dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sollen Pflanzungen erfolgen, um die Immissionen der Autobahn zu mindern.

**Pflanzungen für Immissionsschutz. Darstellung der Flächen gem. PlanzV ca. 16,74 ha.**

Die gemäß Anlage gekennzeichnete Fläche 1 wird ausgenommen, weil hier nach der letzten Auslegung Darstellungsänderungen vorgenommen wurden. Das nach §3 Abs.3 BauGB erforderliche Verfahren wurde nicht nachgewiesen.

Die gemäß Anlage gekennzeichnete Fläche 2 wird ausgenommen, weil hier nach der letzten Auslegung, die keine Darstellung enthielt, nunmehr eine Darstellung vorgenommen wurde bzw. im Vergleich zur Ausweisung während der 2. Auslegung eine Darstellungsänderung erfolgte. Das nach §3 Abs.3 BauGB erforderliche Verfahren wurde ebenfalls nicht nachgewiesen.

Das Ausnehmen der betreffenden Flächen erfolgt daher unter dem Aspekt der Vermeidung der Versagung des gesamten Planes als milderer Mittel.

## 3.0 SACHBEREICHE UND BEGRÜNDUNGEN

### 3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Kemnitz liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Bundesland Brandenburg und sie grenzt an die amtsfreie Stadt Werder. Die benachbarten Gemeinden sind im Norden Phöben, im Osten Töplitz, im Süden die Stadt Werder und im Westen Plötzin. Das nächstliegende Oberzentrum ist Potsdam.

Die Gemeinde Kemnitz gehört zum Amt Werder. Die Stadt Werder hat die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum und hat daher bestimmte Aufgaben für das Umland mit zu übernehmen. Die Beschulung der Kinder erfolgt schon seit Jahrzehnten in der Stadt Werder. Da sich aufgrund der geringen Einwohnerzahlen das Betreiben einer Kita und eines Hortes nicht lohnt, werden die Einrichtungen der Stadt bzw. die Kita in Phöben in Anspruch genommen.

Die Siedlungsbereiche sind das Dorf Kemnitz um das historische Rittergut auf einer Halbinsel des Plessower Sees. Die Sprengelsiedlung ca. 800 m westlichen vom Ortskern, die Wochenendhaussiedlung am Gasthof "Zur Eiche", an der Straße nach Werder und am Havelufer die „Kolonie Zern“. Die Kolonie Zern ist eine Mischung aus Wochenendhaussiedlungen, Wohnblöcken, Eigenheimen und Wassersporteinrichtungen wie Boots- und Vereinshäusern.

Die Verkehrserschließung ist über die Autobahn A 10, den Berliner Ring mit dem Anschluß Phöben, in den Verflechtungsraum von Berlin sehr günstig.

Über die L 90 und dem neu ausgebauten Fuchsbergweg wurde die Straßenerschließung zwischen Werder und Kemnitz optimiert, so daß Werder in ca. 15 Minuten zu erreichen ist.

Ein Bus verkehrt zwischen Kemnitz und Werder und ermöglicht von dort den weiteren Anschluß an Busse und Bahnen.

Nach der Wende wurde in der Gemeinde das bestehende Freizeit- und Erholungsangebot um eine Golfanlage mit einem 9-Loch- und einem 18-Lochplatz mit Driving Ranch und Clubhaus erweitert; dadurch erhält die Gemeinde auch überregional touristische Bedeutung.

Das Dorf Kemnitz bildet mit dörflicher Siedlungsstruktur und der historischen Gutsanlage, abseits von Durchgangsstraßen, direkt am Plessower See, einen außerordentlich attraktiven Wohnstandort.

#### 3.1.1 Klima

Die Gemarkung liegt großklimatisch im Übergangsbereich des westlichen, mehr atlantisch-maritim beeinflussten Klimas zum östlichen kontinental beeinflussten Gebiet. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter. Das Niederschlagsmaximum wird im Sommer durch Starkregenfälle verursacht.

Temperatur im Jahresmittel:	8.5°C
Januarmittel:	- 0.7°C
Junimittel:	18.1°C

Bedingt durch Relief, Exposition und Höhenlage gibt es lokalklimatische Unterschiede. Auf den thermisch exponierten Südhängen sind Trockenbiotope vorhanden.

#### 3.1.2 Wasser

Die Gemeinde grenzt an den Plessower See und an die Havel. Innerhalb der Gemeinde liegen der Torfgraben an der westlichen Gemeindegrenze, der Dorfgraben und eine Feuchtzone mit Graben an der südöstlichen Gemeindegrenze nach Werder. Pfuhle und Sölle befinden sich im Wald, südlich vom Gewerbegebiet und künstliche Teiche auf der Golfplatzanlage.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von den Höhenbereichen zur Havel und in den Plessower See.

In den Trockenphasen der Sommermonate sinkt der Grundwasserspiegel erheblich ab, so daß die Bewässerung der Gärten durch Brunnen mit Grundwasser gefährdet ist.

Um den Grundwasserspiegel in den kritischen Sommermonaten nicht zusätzlich zu belasten, besteht die Auflage, den Golfplatz mit Havelwasser zu bewässern. Die technischen Anlagen befinden sich am Zulauf des Torfgrabens an der Havel, in der Gemeinde Phöben.

### 3.1.3 Landschaftsbild

Die naturräumliche Entwicklung wird im Landschaftsplan sehr detailliert dargestellt. In dieser Arbeit werden die Kernaussagen zusammengefaßt:

Die Gemeinde liegt im Potsdamer Seen- u. Hügelland. Charakteristisch ist der Wechsel von seenreichen Niederungsgebieten mit kleinen Grundmoränen-Platten und aufsitzenden Kames (Wachtel- u. Haakberg). Das Landschaftsbild wird durch folgende Landschaftselemente geprägt:

- Im Süden die historische Ortslage am Ufer des Plessower Sees mit Gutspark und Gutsanlage. Feuchtwiesen, Schilfufern und Mooregebieten bis zum Torfgraben.
- Der Mittelbereich ist hügelig und bewaldet mit den Erhebungen Wachtel- und Haakberg, die in der Gemeinde Phöben liegen. An deren Südhängen erstreckt sich die Golfanlage. Die Sichtachsen vom Wachtelberg zur Havel, nach Werder und Petzow sind zu erhalten.
- Im Osten liegt die Uferzone der Havel mit intensiven Nutzungen wie dem Gewerbegebiet, der Siedlung Zern, der Fischfarm, dem Klärwerk und der Autobahntrasse. Es gibt nur einen kleinen zusammenhängenden Schilfgürtel und kaum naturnahe Uferzonen.

Der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist relativ gering.

Zwei Autobahnbrücken über die Havel und den Plessower See beeinträchtigen das Landschaftsbild. Die Autobahn- und Eisenbahntrasse bilden Zäsuren und haben Landschaftsräume und Wege getrennt.

### 3.1.4 Vegetation

Zur ökologisch orientierten Planung stellt der Landschaftsplan die (hPNV) der typischen Standorte dar und wertet den heutigen Bestand aufgrund der Abweichungen zu der angenommenen Zustandsvegetation bei Ausschluß jeglicher menschlicher Einflüsse.

Auf den moränengeprägten, höher gelegenen Standorten wird der Kiefern-Traubeneichenwald und auf tiefgründigen Böden der Kiefern-Mischwald und Eichentrockenwald auf Erhebungen als typisch angegeben.

An den Südhängen des Haak- und Wachtelberges wächst heute ausschließlich Kiefernwald, der partiell, im Zuge der Golfplatzanlage, zu einem Eichenmischwald umstrukturiert wird (Ausgleichsmaßnahmen für die Golfplatzanlage).

In Niederungsbereichen finden sich Stieleichen-Hain-Bruchwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Bruchwald.

Das Ufer vom Plessower See ist weitgehend in seiner Ursprünglichkeit erhalten.

Die privaten Gärten werden sehr intensiv bewirtschaftet.

Für die Golfplatzanlage enthält der Grünordnungsplan detaillierte Aussagen zu Vegetationszonen, -Arten und Ausgleichsmaßnahmen.

In der Kolonie Zern reichen die Grundstücke zum größten Teil bis an das Havelufer heran. Eine Vielzahl von privaten Bootsstegen wurde durch den Schilfgürtel gebaut. Uferschutz ist nicht vorhanden. (siehe dazu Landschaftsplan)

### 3.1.5 Verkehrsräumliche Lage

Die Versorgung der Bewohner mit Arbeitsplätzen, Kita, Krippe, Schule und Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt nicht mehr am Ort und der Ausbau der Verkehrswege und des ÖPNV haben deshalb künftig einen hohen Stellenwert.

Die Gemeinde wird durch die Trassen der BAB 10, und der Bahn Helmstedt-Berlin-Magdeburg durchquert. Die Binnenentwicklung in der Gemeinde, die Qualität in den Wohnlagen und der Freizeit- und Erholungswert werden durch die hoch frequentierten Verkehrsstrassen stark gestört. Schutzzonen entlang der Bahntrasse und der BAB sind für die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume erforderlich.

Die Entwicklung und der Bau eines gemeindeübergreifenden und vom Autoverkehr unabhängigen Fuß-, Rad- und Wanderwegenetzes ist mit steigendem Verkehrsaufkommen erforderlich um die Mobilität mit dem Rad und zu Fuß zu aktivieren und um das umweltfreundliche Verkehrsverhalten der Menschen, zu fördern.

Die Havel ist Bundeswasserstraße. Bei einem Aus- und Umbau sind die Belange von Umwelt- und Naturschutz mit den Anforderungen des Schiffsverkehrs abzustimmen.

Im Osten grenzt die Gemeinde an den ehemaligen Industriehafen der Stadt Werder, der zur Zeit zum Freizeithafen umgestaltet wird.

### 3.1.6 Erschließung/ Verkehr

Die Erschließung zu den Nachbargemeinden Phöben und Derwitz ist sehr schlecht. Der Ausbau ist dringend erforderlich.

Die Ortslage von Kemnitz wurde zur verkehrsberuhigten Zone umgebaut und dem dörflichen Erscheinungsbild angepaßt. Der Dorfkern bildet optisch bereits einen sehr schönen Anblick. Die Funktionen der Erschließung mit der Einbindung des ehemaligen Rittergutes sind vorbildhaft auf die denkmalpflegerische Situation abgestimmt.

Die Umgestaltung der Ortsmitte soll mit dem Bau des Gemeindezentrums abgerundet werden.

Für die Kolonie Zern ist im Zusammenhang mit der städtebaulichen Umstrukturierung ein neues Verkehrskonzept zu entwickeln. Dabei sind die vorhandenen Anbindungen an die L 90 auf die künftige Notwendigkeit zu prüfen.

Die Binnenerschließung der Kolonie Zern sollte verkehrsberuhigt sein und das derzeitige System der Stichstraßen durch Ringverbindungen auflösen.

Der Zugang für den Autoverkehr bis an das Havelufer ist aufzuheben.

Im Bereich der Kolonie Zern existiert bereits eine Fläche, die als Stellplatzanlage genutzt wird.

Der Aus- und Umbau für einen Stellplatz mit überregionaler Bedeutung für den Erholungs- und Freizeitverkehr ist anzustreben.

Die Wassersportler haben mit ihren Stegen und Bootsanlagen an der Havel Bestandsschutz.

Auf eine Zusammenlegung der Stege in einer neuen Marina wurde auf Wunsch der Landesplanung verzichtet. Der Umbau vom ehemaligen Industriehafen von Werder zur Freizeitmarina soll als überregionaler Standort den Freizeitbootsverkehr aufnehmen.

Die Anlegestelle am Havelweg soll für den Ausflugsdampferverkehr wieder geöffnet werden.

Das Gewerbegebiet hat einen eigenen Gleisanschluß. Der direkte Autobahnanschluß an das Gewerbegebiet ist für die LKW Transporte optimal.

### 3.1.7 Aufgabe der Gemeinde im Rahmen der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Kemnitz übernimmt nach dem Landesentwicklungsplan I des Landes Brandenburg sowie nach dem Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997 keine Funktion im Netz der zentralen Orte. Ihre Hauptaufgabe besteht somit in der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstättenflächen für den Eigenbedarf. Im Rahmen dieser Eigenentwicklung können in der Stufe 1 zur Sicherung der Wohnfunktion Neubauflächen für 36 WE ausgewiesen werden. (Tabelle 2.3. Seite 8). Berechnung der Orientierungswerte für die Bauleitplanung.

Die Flächen um die ehemalige Pektinfabrik, das GUS-Gelände und dem ehemaligen Industriehafen von Werder sollen sich als gemeinsamer Gewerbestandort von Werder und Kemnitz entwickeln.

Die Nutzungen der Kolonie Zern soll im Bestand gesichert werden.

## 3.2 Bevölkerung

Es wird ein Bevölkerungszuwachs durch Eigenentwicklung von 10% der Einwohner in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum ohne Nachweis ausgewiesen. (LEP EV)

Berechnung der Orientierungswerte für die Bauleitplanung:

EW Dezember 1990	10% der EW 1990	WE 2010 aus Eigenbedarf
370	39	18

WE auf Neubauten im Planzeitraum 2010 nach Stufe 1: 36

36 WE x 2,3 EW = 83 EW bis 2010

Rittergut: 48 WE genehmigt.

Aus dem Regionalplan ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs bis 2010 um 26 EW. D. h.:

**Die künftige Einwohnerzahl von Kemnitz wird sich bei 400 EW einpendeln.**

Entsprechend einer Absprache vom 17.06.1998 mit dem GL und der Regionalen Planungsgemeinschaft wird das Rittergut nicht eingerechnet, da es notwendig wäre das historisch, denkmalgeschützte Ensemble durch Aus- und Umbau einer neuen Nutzung zu zuführen.

Auf weitere Planungen wurde bisher verzichtet. Es besteht die Möglichkeit den Innenbereich im Ort zu verdichten (ca. 10 WE).

Nach Bedarf wird sich die Entwicklung vollziehen und kann über den Zeitraum der vorbereitenden Bauleitplanung hinausgehen.

**Kolonie Zern:**

Der FNP weist die Möglichkeit aus den vorhandenen Bestand durch die verbindliche Bauleitplanung zu verdichten und gleichzeitig damit die städtebaulichen Mißstände in der Kolonie zu beseitigen.

### 3.3 Siedlung

Die Gemeinde Kemnitz setzt sich aus zwei sehr unterschiedlichen strukturierten und Ortsteilen zusammen.

- Dem „Dorf Kemnitz“ und
- der Siedlung „Kolonie Zern“

#### Dorf Kemnitz

Die Nutzungsart innerhalb des historischen Ortskerns ist dörflich geprägt. Kirche, Friedhof, Gutsanlage, Gasthaus und Feuerwehrhaus liegen in der alten Ortsmitte. Die Bebauung entlang der Dorf- und Waldstraße besteht aus kleineren Wohngebäuden mit einer Mischung aus Einfamilien- und Siedlerhäusern mit Hof- und Nebengebäuden, die zum größten Teil um die Jahrhundertwende entstanden sind.

#### Kolonie Zern

Die Fläche, die als „Kolonie Zern“ bezeichnet wird, gliedert sich in vier Quartiere mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, die durch Stichstraßen von der Landstraße L90 erschlossen werden.

Der historische Kern der Siedlung liegt im südlichen Bereich. Dort befinden sich Sommervillen aus den 30'er Jahren mit großen Gärten, Bootshäuser und Wassersportanlagen.

Nach dem 2. Weltkrieg entstanden auf restlichen Flächen „Datschensiedlungen“, zwei Wohnblöcke (Werkwohnungen) und ein Straßenzug mit Eigenheimen.

Eine größere Ferienanlage aus der DDR-Zeit, mit Bootsanlegestelle wird heute als Wohnheim genutzt. Die umgebenden Bungalows wurden abgerissen.

#### Gewerbegebiet

Das in den 80'er Jahren entstandene Gewerbegebiet an der L 90 soll für die dort ansässigen und wirtschaftlich stabilen Betriebe der Lebensmittelproduktion gesichert werden. Die Gemeinde wünscht sich langfristig standortgerechte und umweltverträgliche Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen, damit der in der Vergangenheit eingeleitete Entwicklungsschwerpunkt von Erholung, Wohnen und Freizeit in der „Kolonie Zern“ fortgesetzt werden kann.

#### 3.3.1 Siedlungsentwicklung

##### Dorf Kemnitz

Der Ortskern von Kemnitz ist historisch geprägt und die Entwicklungsmöglichkeiten auf vorhandenen Baulücken sind sehr gering.

Die Gemeinde hat bisher, im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden eine behutsame und zurückhaltende Bebauung vorgenommen.

Ein Entwicklungsschwerpunkt war die Umnutzung vom ehemaligen Rittergut mit all seinen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteilen zu einer Apartmentanlage.

Auf die Wohnbebauung im B-Plan „Dorfmitte“ verzichtet die Gemeinde, da die Aufwendungen für Lärm-schutz zu hoch sind.

##### Kolonie Zern

Aufgrund der heterogenen Struktur ist eine städtebauliche Ordnung und planungsrechtliche Sicherung des Gebietes unbedingt erforderlich.

Neben der Neuordnung der Flächen sind Wohnumfeldverbesserungen für die Wohnblöcke einzuleiten und Wohnfolgeeinrichtungen und Versorgungseinrichtungen für die Freizeit- und Wochenendnutzer zu ergänzen. Das gesamte Koloniegebiet und die Uferzone sind unter dem Aspekt der Durchmischung von



Nutzungen, der Attraktivitätssteigerung und Sicherung einer Angebotsvielfalt für Freizeit, Sport, Spiel und Erholung nicht nur baulich, sondern auch in der naturräumlichen Vielfalt zu entwickeln.

### 3.3.2 Baudenkmale, nachrichtliche Übernahme

Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Objekte in der Denkmalliste verzeichnet:

- Dorfkirche
- Gutsanlage mit Gutspark

Das historische Dorf bildet einen markanten städtebaulichen Bereich, der als bauliche- und räumliche Einheit in seiner Vielfalt einmalig ist und dem Ensembleschutz unterliegt.

Die Ergänzung mit Neubauten ist im alten Dorfkern sehr behutsam vorzunehmen.

### 3.3.3 Bodendenkmale

#### Verzeichnis der bekannten geschützten Bodendenkmale im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet sind bisher 16 ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt geworden.

- |          |  |
|----------|--|
| Nr. I    | Wasserfund, Steinzeit  |
| Nr. II   | Wasserfund, Steinzeit  |
| Nr. III  | Gräber, Mittelalter  |
| Nr. IV   | Gräber, Bronzezeit   |
| Nr. V    | Gräber, Eisen-, Kaiserzeit; nachrichtlich geschütztes Bodendenkmal Nr. 567 geschützt seit 08.01.1976, nicht mehr darstellbar da zerstört |
| Nr. VI   | Siedlung (?), Stein-, Bronze-, Slawenzeit; Siedlung, Mittelalter   |
| Nr. VII  | Siedlung (?), Mittelalter (vgl. Nr. 14)  |
| Nr. VIII | Gräber, Bronzezeit, nachrichtlicher Schutz vorgesehen, freihalten  |
| Nr. IX   | Siedlung (?), unbestimmt   |
| Nr. X    | Siedlung (?), unbestimmt   |
| Nr. XI   | Siedlung (?), Mittelalter, unbestimmt  |
| Nr. XII  | Siedlung (?), Mittelalter, unbestimmt  |
| Nr. XIII | Gräber, Mittelalter, unbestimmt  |
| Nr. XIV  | befestigte Siedlung, Mittelalter, nachrichtlicher Schutz vorgesehen, freihalten  |
| Nr. XV   | Siedlung, Bronzezeit   |

Ohne Nr. mittelalterlicher Ortskern, die Fläche ist identisch mit dem Bodendenkmal Nr. VI

### 3.3.4 Nachrichtlich übernommene, geschützte Bodendenkmale

Die nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale sind gesetzlich geschützt und sind grundsätzlich von jeglicher Art von Erd-, Bauarbeiten und Bebauung freizuhalten.

Die im Plan markierten Flächen kennzeichnen Lage und Ausdehnung ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale, die aufgrund ihrer besonderen wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung unter Schutz stehen und zu erhalten sind (§12, Abs. 1 und 13, Abs. 1 DSchG), und zwar einschließlich der Umgebungsschutzzone (§14 DSchG).

**Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone können erdbewegende Maßnahmen nur zur Funktionssicherung bestehender Gebäude und Anlagen genehmigt werden.**

Entsprechende Baumaßnahmen sind frühestmöglich bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen. Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart (§15 DSchG). Bodendenkmalverträgliche Nutzungen (Wiese, Park, Wald, Garten, Flächenstillegung – stets ohne tiefgreifende Erdbewegungen!) sind einvernehmlich anzustreben/ zu realisieren.

Eine Neubebauung ist aus fachbehördlicher Sicht nicht zulässig.

**Die Wegnahme und damit Zerstörung von Bodendenkmalen aus öffentlichem Interesse bedarf der Genehmigung des Ministers für Wissenschaft, Forschung und Kultur als oberste Denkmalschutzbehörde (§15, Abs. 2 DSchG).**

### 3.3.5 Flächenhafte Bodendenkmale

Der alte Ortskern ist ein flächenhaftes Bodendenkmal.

Im Bereich der markierten Fläche des historischen Ortskernes sind bei Erdarbeiten bedeutende Funde und Befunde aus slawischer und/ oder mittelalterlicher Zeit zu erwarten, die einen erheblichen Erkenntniszuwachs zur Ortsgeschichte ermöglichen. Hier ist eine besonders sensible, bodendenkmalverträgliche Planung erforderlich (Minimierung der Erdarbeiten). Die Planungen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, siehe auch Auflagen vom Punkt 3.3.4.

### 3.4 Entwicklung und Sicherung im künftigen Innenbereich

#### 3.4.1 Gebäudebestand

Die Gebäudebestandsbewertung der Dorferneuerungsplanung sagt aus, daß für die bestehende Bausubstanz im Dorf Kemnitz ein mittlerer- bis hoher Aufwand in der Erhaltung und Aufwertung der Bausubstanz zur Stabilisierung der Wohn- und Lebenssituation erforderlich ist. Siehe dazu: Dorferneuerungskonzept vom Büro Dipl.-Ing. Höhne (1992/3).

Ein großer Teil der Gebäude wurde bereits in den letzten Jahren modernisiert und instandgesetzt, so daß sich die Situation des Gebäudebestandes erheblich verbessert hat.

#### 3.4.2 Entwicklungspotentiale im künftigen Innenbereich gem. §34 BauGB

Von der Gemeinde wurde die Aufstellung einer Satzung auf der Grundlage des §34 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Innenbereich soll den gesamten bebauten Bestand im Ortsteil Kemnitz umfassen.

Die Höfe am nordwestlichen Ortsausgang, am Bahnübergang/ Phöbener Weg, liegen im künftigen Außenbereich. Die Gebäude haben Bestandsschutz.

An der Darstellung des Grundstückes Flur 2, Flurstück 185 als Wohnbaufläche im künftigen Innenbereich hält die Gemeinde fest. Eine Problematik hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann nicht erkannt werden. Die Bedenken der UNB wurden in diversen Gesprächen ausgeräumt, der Innenbereich wird künftig dieses Grundstück mit erfassen.

**Innerhalb der Ortslage liegen ca. 8-10 Baulücken, auf denen Eigenheime gebaut werden können.**

Nicht berücksichtigt sind Potentiale, die durch die Umnutzung von Wirtschafts- und Stallgebäuden, sowie durch den Ausbau von Dachräumen entstehen könnten.

#### 3.4.3 Flächenbilanz/ Innenbereich

Folgende Flächen werden im künftigen Innenbereich von Kemnitz als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt:

ca. 1,77 ha gemischte Baufläche (M)
ca. 5,3 ha Wohnbaufläche (W)
ca. 1,22 ha Sonderbaufläche (S)
<b>Σ 8,29 ha bebauter Innenbereich</b>

#### 3.4.4 Entwicklung und Sicherung von Standorten über Bauleitplanungen/ Bebauungsplanverfahren

Über Bebauungsplanverfahren sollen folgende Flächen städtebaulich entwickelt werden.

- Die neue Ortsmitte mit einem Gemeindezentrum: Gemeinbedarfseinrichtung mit öffentlichen Grünflächen.
- Die Erweiterung der Gutsanlage: S- Sonderbaufläche, Hotel.
- Bestandssicherung der Kolonie Zern.
- Die Umnutzung einer ehemaligen Obstplantage zu einer Golfplatzanlage.

#### 3.4.5 Wohnbauflächen/ Kolonie Zern/ Außenbereich

In der Kolonie Zern erfolgt die **Bestandssicherung** der Flächen, die mit Wohngebäuden bebaut sind. Dazu gehören 2 Wohnblöcke und Flächen mit Eigenheimen aus der DDR-Zeit am Havelweg.

Im südlichen Bereich liegt der alte Siedlungskern mit Sommervillen, der im Bestand gesichert werden soll. Ergänzend soll in diesem Bereich eine Verdichtung erfolgen um Tauschflächen für den frei zu machenden Uferbereich zu erhalten.

Durch die verbindliche Bauleitplanung ist sicher zu stellen, und der Nachweis zu führen, das auf den Flächen vorrangig umzusiedelnde Bürger aus dem Uferbereich berücksichtigt werden und mit Ersatzgrundstücken/ Flächen versorgt werden sollen. Grundlage dazu bildet das Abstimmungsgespräch vom 17.06.1998 MUNR/ Regionale Planungsgemeinschaft/ -gemeinde.

**Wohnbauflächen in der Kolonie Zern: 2,97 ha Bestandsicherung**

### 3.4.6 Sonderbauflächen: Tourismus/ Erholung

Zur Entwicklung des touristischen Angebots werden Schwerpunktbereiche dargestellt, die aufgrund ihres Gebäudebestandes und der Lage für den überregionalen Fremdenverkehr und Tourismus ausgebaut bzw. umgenutzt werden sollen.

Der historische Ortskern mit dem Rittergut und dem Dorfgasthaus steht im engen Zusammenhang mit der Entwicklung der Golfplatzanlage, aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Dorf Kemnitz mit dem wertvollen Altbaubestand, dem Baudenkmal Rittergut, wird keine Hotelnutzung im Außenbereich auf dem Golfplatzgelände nachgewiesen.

- Golfplatz: (S2).
- Das „Rittergut“ wird zur Zeit zu einer Apartmentanlage mit Hotel umgenutzt (S1).
- Bestandserhaltung vom Landgasthof mit Bungalowanlage (S 7).
- In der Kolonie Zern befindet sich eine ehemalige Ferienanlage mit direktem Wasserzugang. Die Gebäude aus der DDR-Zeit entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungs- u. Gestaltungsansprüchen einer Ferienanlage. Der Umbau bzw. die Entwicklung zu einer attraktiven Freizeit- u. Erholungsanlage mit Bootsanlegern ist anzustreben (S 4).

Golfplatz S 2	Sonderbaufläche: 92,8 ha, privater Golfplatz
Historischer Dorfkern S 1 + S7	Sonderbaufläche/ Apartments/ Gasthaus/ Bungalowanlage 1,22 ha
Kolonie Zern S 4	Sonderbaufläche Hotel: 0,9 ha
<b>Summe</b>	<b>94,92 ha</b>

### 3.4.7 Entwicklungspotentiale Sonderbauflächen: Wochenendhaussiedlungen

In der Kolonie Zern liegen die Sonderbauflächen S 3 und S 5, die städtebaulich zu ordnen sind.

Die Freimachung eines Uferstreifens von ca. 50,0 m Breite erfordert Ausgleichsflächen, die durch Flächenarrondierungen innerhalb der Kolonie Zern zur Verfügung gestellt werden.

Für die Neuordnung der Flächen werden Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die Sonderbaufläche S 6 sichert den Bestand der Wochenendhaussiedlung am Gasthof und den Gasthof "Zur Eiche".

Eine Erweiterung ist nicht geplant, jedoch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die eine Bestandssicherung rechtfertigen.

S 3 Kolonie Zern	Bestand: 4,15 ha
S 5 Kolonie Zern	Bestand: 4,07 ha
S 6 Gasthof "Zur Eiche"	Bestand: 0,73 ha
<b>Summe</b>	<b>8,95 ha</b>

### 3.4.8 Sonderbaufläche -Zweckbestimmung privater Golfplatz-

Für den Golfplatz wird eine Fläche von ca. 92,8 ha als S- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „privater Golfplatz“ dargestellt.

Für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen wurden zwei Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Bau der 9-Loch Anlage und vom Clubhaus erfolgten mit Planreife gem. §33 BauGB.

Für die gesamte Fläche wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne nachgewiesen.

Der Geltungsbereich vom B-Plan 033/92B (18-Lochanlage) reicht auch auf Flächen der Gemeinde Phöben.

Im Flächennutzungsplan werden 92,8 ha Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Privater Golfplatz dargestellt.

### 3.4.9 Gewerbliche- und gemischte Bauflächen am Gewerbestandort

Die Fläche liegt im engen räumlichen Zusammenhang mit einem neu erschlossenen Gewerbepark der Stadt Werder.

#### Herausnehmen der Fläche gemäß Genehmigungserlaß vom 18.08.1999

##### Fläche:

Zwischen der Autobahn BAB 10 und der Landstraße Nr. 90 liegt eine Fläche mit gewerblicher Nutzung. Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine Bestandsfläche. Der vor der Wende hier ansässige Fruchtsaftbetrieb wurde von Procter & Gamble übernommen. In nicht mehr für die Produktion notwendige Gebäude wurden eine Großküche und weitere kleine Gewerbebetriebe (nach 1990) angesiedelt.

Die Fläche ist Eigentum von Procter & Gamble.

Das ehemalige Pektinwerk wurde von Herbstreith & Fox übernommen.

Das Pektinwerk genießt Bestandschutz. Ebenso genießt das Tanklager innerhalb des Mischgebietes Bestandschutz.

Sollte es zur Aufnahme der Produktion kommen, ist zum Schutz der Bevölkerung in der Kolonie Zern, aber auch im angrenzenden Werderaner Wohngebiet, die Anlage so nach zu rüsten, daß die Geruchsimmission weiter reduziert wird. Der Stand der Technik hat sich auf diesem Gebiet in den letzten Jahren weiterentwickelt.

#### Gemischte Bauflächen -M-:

Entlang der Landstraße 90 erfolgt eine Zonierung die einen Grünstreifen als Schutzgrün und eine Zone von ca. 65 m Tiefe als gemischte Baufläche darstellt. Die Zonierung übernimmt zum einen die Funktion der gestalterischen Aufwertung des Gebietsrandes entlang der Sichtachse und die Rolle der Nutzungsabgrenzungen, d.h. die gemischte Baufläche stellt einen Puffer dar.

Innerhalb dieser gemischten Baufläche liegen 2 Wohnblöcke, ehemalige Werkswohnungen mit 24 WE, 2 Einfamilienhäuser, sowie Verwaltungsgebäude, Parkplätze und Lagerhallen.

Eine Erweiterung der Wohnnutzung ist nicht geplant und auch flächenmäßig nicht möglich. **Die Darstellung -M- dient einzig und allein dem Schutz der Wohnbebauung im Bestand.** Die Gemeinde ist Eigentümer des eines Wohnblockes und hat die Altschulden in Höhe von 0,5 Mill. DM beglichen. Die Darstellung ist mit der Regionalplanung und der MUNR abgestimmt.

Herausnahme der Flächen	ha 13,52
Gemischte Bauflächen, Bestand	ha 2,4
<b>Flächen insgesamt:</b>	<b>ha 2,4</b>

### 3.5 Grünflächen

#### 3.5.1 Öffentliche Grünflächen

Sind begleitende Grünflächen entlang des Uferwanderweges am Plessower Sees, der Havel, und vernetzende Grünbänder im Bereich der Kolonie Zern und des Dorfes Kemnitz.

#### Uferzone:

Entlang der Uferlinien ist eine Schutzzone von 50m Breite im Brandenburgischen Naturschutzgesetz (Bbg NatSchG) §48 mit einem Bauverbot festgeschrieben. Die Einhaltung u. Durchsetzung dieser Gesetzesregelung führt langfristig zu starken Eingriffen in der Kolonie Zern, aber auch entlang der Uferlinie vom Plessower See. Im Bereich der Halbinsel ist in Abwägung mit dem Denkmalschutz die Schutzzone umzusetzen. Die bestehende Bebauung im Dorf Kemnitz hat Bestandsschutz.

In der Kolonie Zern sind die Parzellen, die innerhalb der Schutzzone liegen, mittel- bis langfristig aufzugeben und für einen öffentlichen Grünstreifen von ca. 3,18 ha frei zu machen. Zwischen der Gemeinde Kemnitz und den Eigentümern ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der die Verlagerung der Parzellen regelt.

Ausnahmeregelungen sind für Wassersportvereine mit erhaltenswertem Gebäudebestand anzustreben. Innerhalb der Schutzzone soll ein Uferwanderweg von Werder bis Phöben angelegt werden.

Grünbänder und Vegetationszonen mit öffentlichen Wanderwegen und Grünflächen sind entlang der Feuchtzonen und Gräben zur Vernetzung der verstreut liegenden Biotope und erhaltenswerten Landschaftsbestandteile anzulegen.

#### 3.5.2 Private Grünflächen

Im Hinblick auf die Bewahrung der dörflichen Eigenart des typischen Weichbildes ist eine Übergangszone, die zwischen der Bebauung und dem Landschaftsraum durch Obst- und Gemüsegärten geprägt wird, zu erhalten. Bestehende Obstwiesen stehen unter Schutz (gem. BbgNatSchG).

#### 3.5.3 Friedhof

Erhaltung des Bestandes der zwei Friedhöfe, dem alten Friedhof an der Kirche und dem neuen Friedhof im Wald. Eine Erweiterung der Friedhöfe ist nicht vorgesehen.

#### 3.5.4 Öffentliche Spiel- und Sportplätze

Zur Erweiterung des Infrastrukturbedarfs plant die Gemeinde öffentliche Spiel- und Bolzplätze mit attraktiven Spielgeräten sowie einen kleinen Sportplatz in der Dorfmitte von Kemnitz im Zusammenhang mit der Neugestaltung einer öffentlichen Grünanlage.

Zwei weitere Standorte für Spielplätze sind im Zusammenhang der städtebaulichen Neuordnung der Kolonie Zern vorgesehen.  
Die Flächen dafür sind dargestellt.

### 3.5.5 Private Spielplätze

Bei der Um- und Neuplanung zusammenhängender, größerer Wohnanlagen und Siedlungen ist auf die Einrichtung von privaten Spielplätzen zu achten - u. a. bei der Gestaltung der Wohnumfeldmaßnahmen im Siedlungsbestand.

### 3.5.6 Dauerkleingärten

Kleingartenkolonie „Berliner Bär“: Sicherung vom Bestand. Der Status der Kleingartenanlage entspricht den Bundesrichtlinien für Dauerkleingärten.

## 3.6 Technische Infrastruktur

### 3.6.1 Trinkwasserversorgung

In der Kolonie Zern kann künftig nur der Trinkwasserbedarf abgedeckt werden.

Für den Löschwasserbedarf sind andere Lösungsmöglichkeiten zu prüfen, z.B. die Entnahme von Löschwasser aus der Havel.

Golfplatzanlage:

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ist für die Bewässerung der Golfplatzanlage die Entnahme von Wasser aus der Havel gefordert. Die zur Zeit dort existierenden Brunnen dürfen nur eine Notversorgung sichern. Die Wasserentnahme aus der Havel ist Bestandteil der Anforderungen aus der Bauleitplanung.

### 3.6.2 Abwasserbeseitigung

Die See- und Dorfstraße, das Rittergut und die Golfplatzanlage von Kemnitz wurden an die zentrale Abwasserdruckleitung angeschlossen.

Die restlichen Straßenzüge im Ortskern von Kemnitz sollen in den nächsten Jahren angeschlossen werden.

Dort, wo der Anschluß an die Kanalisation nicht möglich ist, können abflußlose Sammelgruben eingebaut werden, da die Entsorgung über die Kläranlage von Kemnitz möglich ist.

### 3.6.3 Grundsätzliche abfallwirtschaftliche Belange

Nach §15 KrW-/AbfG haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in Ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Der zuständige öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Im Ortsteil von Kemnitz und in der Kolonie Zern sind jeweils eine zentrale Müllsammelstelle im Zuge der Neustrukturierung der Ortsteile mit zu konzipieren. Dies sollte im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

### 3.6.4 Altlasten und stillgelegte Deponien

Deponien:

Im Plangebiet befindet sich die stillgelegte Deponie Kemnitz „Fuchsbergweg“. Der zwischenzeitlich aktualisierte Abstandserlaß vom 22. Mai 1997 ist einzuhalten.

Der Deponiestandort fällt laut Abfallzuständigkeitsverordnung (AbfZV) seit 01.01.1998 in die Zuständigkeit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

Die Deponie wird zur Zeit aufgeforstet.

Schadstoffbelastungen:

Das ehem. Depot/ Technikhof der LPG Groß Kreuz.

Allgemeine Belastungen, besonders Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt.

Kampfmittel:

Die Fläche zwischen Dauerkleingärten und ehem. Schießplatz könnte alte Munition beherbergen.

Kampfmittel wurden bisher nicht gefunden.

Die Fläche wird aufgeforstet.

### 3.6.5 Energieversorgung MEWAG

Durch die Gemarkung führt in Ost-West-Richtung, entlang des Pappelweges, eine überirdische Stromtrasse.

Das Gewerbegebiet ist über eine eigene Trasse erschlossen.

Es darf keine Überbauung noch anderweitige Beeinflussung von Anlagen der MEWAG erfolgen.

Der Sicherheitsabstand zu den Freileitungen ist einzuhalten.

Im öffentlichen Straßenland ist im Rahmen der Bauleitplanung die Trasse zur Verlegung der erforderlichen MS und NS Kabel sicher zu stellen.

### **3.6.6 Energieversorgung Gas, EMB**

Ein zentrales Gasversorgungsnetz ist im Ortsteil Kemnitz eingebaut worden, die Erschließung ist dort abgeschlossen.

### **3.6.7 Telekom**

Das Telefonnetz wurde in den letzten Jahren ausgebaut. Die Versorgung mit privaten Telefonanschlüssen wurde nachgeholt und sie ist in der Gemeinde sichergestellt.

### **3.6.8 Windenergie**

Flächen zur Einrichtung von Windparks werden nicht dargestellt, da es keine geeigneten Standorte gibt.

### **3.6.9 Richtfunk**

Es liegt keine Richtfunkstrecke über der Gemarkung, nähere Angaben und Anforderungen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

### **3.6.10 Technische Infrastruktur**

Der Ausbau der technischen Infrastruktur im Ortsteil Kemnitz und auf der Golfplatzanlage sind weitgehend abgeschlossen.

Die Kolonie Zern muß im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung technisch neu erschlossen werden.

Bei der Planung ist der erweiterte Bedarf für die Freizeit- und Erholungsnutzung mit zu berücksichtigen. Die Wochenendhaussiedlungen sind an die zentrale Kanalisation und Wasserversorgung anzuschließen.

## **3.7 Verkehr**

### **3.7.1 Autobahn (nachrichtliche Übernahme), BAB 10**

Die BAB 10 wird als Autobahntrasse mit der AS Phöben nachrichtlich übernommen.

Nach dem Bundesfernstraßengesetz besteht Bauverbot, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zur Errichtung von Hochbauten bis 60,00 m.

Die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen bis jeweils 120,0 m neben der Bundesautobahn (Baubeschränkungsbereich). Im Bereich der Anschlußstelle (AS) Phöben gelten die Abstände bezogen auf die befestigte Außenkante der AS- Fahrbahnen.

Die Abstände der Bebauung im Gewerbegebiet werden zur Zeit unterschritten. Bei baulichen Veränderungen sind die Abstandsregelungen jeweils zu prüfen.

#### Lärmimmission durch die Autobahn

Ein Schalltechnisches Gutachten wurde 1996 für die Kolonie Zern erstellt.

Für die Kolonie Zern sind bei weiterer Planung Maßnahmen des aktiven- und passiven Schallschutzes zu erarbeiten. Die Einzelmaßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der optimale Schutz wäre u.a. der Bau einer Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe über die gesamte Länge des Autobahnabschnittes, der die Kolonie tangiert.

Der erforderliche Abstand einer Bebauung von ca. 200 m zur Autobahn, wurde bei der Darstellung im FNP berücksichtigt.

Eine Schutzzone von ca. 50 m Breite wurde zur der Kolonie Zern dargestellt. Auf dieser Fläche sollen Schutzpflanzungen zur Autobahn erfolgen, um den Schallpegel, der über die gesamte Kolonie streicht, zu mindern.

Der Wald ist im südöstlichen Teil der Gemeinde ist zu schließen. Eine Fläche von 200 m Breite, ist als Schutzzone mit Lärmschutzunterpflanzungen zum Dorf und zum Friedhof vorzunehmen.

### **3.7.2 Erschließung der Kolonie Zern**

Für die Kolonie Zern ist ein Verkehrserschließungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung zu erarbeiten, das mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt abzustimmen ist. Die gesamte Verkehrserschließung mit Fuß-, Rad- und Autoverkehr ist neu zu ordnen.

Die Erschließungsvorgaben der Bebauungspläne 004/92/1a und 1c der Stadt Werder werden übernommen.

### 3.7.3 Rad- und Wanderwege

Übergeordnetes Ziel ist der Ausbau des öffentlichen Wander- und Radwegenetzes. Ein Uferweg soll von Werder bis Phöben gebaut werden. Für den Bereich Kemnitz ist dieser Weg auf der gesamten Länge neu anzulegen. Zur Umsetzung ist eine umfangreiche Bodenordnung mit privatrechtlichen Regelungen erforderlich.

Die Umsetzung wird als langfristiges Vorhaben eingeordnet, da es gegen den Bau eines öffentlichen Grünzuges und Wanderweges von den derzeitigen Nutzern der Grundstücke erhebliche Bedenken gibt. Für die Attraktivität der Region hat der Ausbau des Wanderweges eine große Bedeutung.

Die Gemeinde hat ein eigenes Wanderwegekonzept, das mit der Erschließung von besonders attraktiven Naturräumen verbunden ist und eine überregionale Verknüpfung enthält.

Der Ausbau der Wanderwege an den Rändern der Golfplatzanlage wurde im Rahmen der Bauleitpläne gefordert.

Ein Rundweg um den Plessower See ist im FNP enthalten.

Die Verbindung zwischen Havel und Plessower See, entlang alter Wald- und Feldwege, ist durch die Eisenbahntrasse unterbrochen und innerhalb des Planungsraumes aus Kostengründen nicht wieder herstellbar.

### 3.7.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sollen kleinteilig den jeweiligen Nutzungen zugeordnet werden.

Eine öffentliche Stellplatzanlage ist der Kolonie Zern vorzulagern.

Die bestehende Stellplatzfläche sollte im Rahmen der Neuordnung der Kolonie Zern mit ausgebaut werden.

Die Stellplatzfläche ist zu begrünen und zu befestigen. Die Erschließung sollte über den Havelweg erfolgen.

### 3.7.5 Bahntrasse

Durch die Gemeinde verläuft die Trasse der Bahnlinie Helmstedt-Magdeburg-Berlin. Die Strecke wurde in der Vergangenheit für den Intercity ausgebaut. Die erforderlichen Schutzzonen von 20 m von den äußeren Gleiskanten sind einzuhalten.

Ein Lärmschutz zum Dorf Kemnitz ist im FNP berücksichtigt und im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen durch die Bahn anzulegen.

Für den Bebauungsplan Dorfmitte wurde 1996 ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Auf eine Fläche für Wohnungsneubau wurde aufgrund der erheblichen Lärmbelästigung verzichtet.

Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Ausbau der Strecke Helmstedt-Magdeburg-Berlin auf der nördlichen Seite der Trasse widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes 003/92 A und B „Golfplatz Kemnitz-Phöben“. Dort ist die Fläche als Weg ausgewiesen und es sind nördlich vom Weg Ausgleichsflächen für den Golfplatz anzulegen. Eine Überlagerung von Ausgleichsflächen ist nicht möglich.

### 3.8 Schutzgebiete

#### 3.8.1 Grundwassermeßstellen, Trinkwasservorbehaltsgebiet

Innerhalb der Gemeinde liegen 2 Grundwassermeßstellen.

Eine Meßstelle befindet sich südöstlich von Kemnitz und eine weitere an der L90 auf der westlichen Seite an der AS Phöben.

Die Lage einer 3. Meßstelle ist aus der Karte nicht exakt zu ermitteln. Sie liegt wahrscheinlich bereits im Bereich von Werder.

Die Ortslage von Kemnitz liegt nicht innerhalb der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Werder, wie in den ersten Entwürfen dargestellt.

Die Versiegelung der zu bebauenden Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

**Der Plessower See (einschließlich 10 m Uferstreifen) ist Trinkwasservorbehaltsgebiet.**

#### 3.8.2 Geplante Landschaftsschutzgebiete LSG, nachrichtliche Übernahme

##### LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"

Die Gemeinde Kemnitz liegt vollständig im Geltungsbereich des LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet". Die Verordnung vom 22.05.1998 wurde veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 18 vom 8. Juli 1998, S. 426.

Nicht in das LSG einbezogen wurde die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Kemnitz, das Gewerbegebiet und Teile der Kläranlage und die Kolonie Zern.

#### 3.8.3 Naturschutzgebiete NSG, Vermerk

An der westlichen Gemeindegrenze zwischen Kemnitzer Weg und Bahntrasse liegt das NSG "Krieler See". In der Gemeinde Kemnitz sind die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 55, 56, 58 bis 61, 64, 65 betroffen. Das Verfahren hat den Stand der öffentlichen Auslegung erreicht.

#### 3.8.4 Geschützte Biotope, nachrichtliche Übernahme

In der Gemarkung befinden sich folgende Biotope gem. §32 BbgNatSchG.

- 1 Feuchtbiotop im Bereich der Golfplatzanlage.
- 1 Feuchtwiese im Dorf Kemnitz südlich der Bahntrasse.
- 1 Graben mit Feuchtgebiet an der südöstlichen Gemeindegrenze zu Werder.
- 1 Feuchtbiotop am Plessower See, westliche Gemeindegrenze.
- 1 Feuchtwiese am Havelufer, nordöstlich der Kläranlage.

#### 3.8.5 Uferschutzzone, nachrichtliche Übernahme

Entlang der Gewässer besteht eine Uferschutzzone mit einer Breite von min. 50 m (§48 BbgNatSchG). Innerhalb dieser Zone besteht Bauverbot. Sie betreffen die Ufer vom Plessower See und der Havel.

### 3.9 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft der letzten Jahrzehnte war geprägt durch eine Intensivierung der Nutzung und Ausweitung des Acker- und Obstanbaus in die Niederungsbereiche. Die Jahre nach der Wende brachten hingegen das Brachfallen großer Flächen aber auch eine intensivere Bewirtschaftung der restlichen Flächen mit sich. Zielbestimmung der landwirtschaftlichen Flächen sind:

Inkulturhaltung des größten Anteils der gegenwärtigen Flächen und ökologisch verträgliche Nutzungen  
Umwandlung in ökologisch unverträglicher Flächennutzungen.

Langfristig ist die Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen und die Aufforstung zur Schließung des Waldgebietes. Diese Maßnahmen sollen eingeleitet werden, sobald die Wirtschaftlichkeit der Landwirtschaft nicht mehr gewährleistet ist und die Eigentümer der Flächen mit der Aufforstung einverstanden sind.

Die Aufforstung soll als Mischwald und über Sukzession erfolgen.

Die Fischereianlage ist mit den zu DDR-Zeit angelegten Fischteichen ein, der Landwirtschaft, zuzuordnender Betrieb, der nach Auffassung des Amtes für Landwirtschaft und Wirtschaftsförderung im Bestand zu erhalten ist. Die Flächen werden gem. der bestehenden Nutzungsart dargestellt.



### Nutzungsregelungen:

Unter den Gesichtspunkten Boden- und Wasserschutz sind auf den LP folgende Nutzungsregelungen gefordert.

### Niederungsgebiete:

Niederungsgebiete sind aufgrund ihres natürlicherweise hohen Grundwasserstandes typische Grünlandstandorte. Als Nutzung wird daher extensives Dauergrünland vorgeschlagen, im Zusammenhang mit einer kontrollierten Wiedervernässung. Die Maßnahmen (L2 u. W4 aufgezeigt im LP) führen zu einem wirksamen Schutz des Grundwassers und langfristig zu einer Regeneration der degradierten Moor- u. Anmoorböden. Grünlandumbruch (u. Aussaat v. artenarmen Grasland) führt dagegen zu einer weiteren Degradierung der Böden und zu einer verstärkten Belastung des Wasserhaushaltes und ist daher abzulehnen.

Für die Obst- und Ackerbauflächen ist ökologisch verträglicher Obst- und Ackerbau gefordert, der keine Auswaschung von Nährstoffen und Pestiziden ins Grundwasser verursacht.

Aus Grundwasserschutzgründen sind besondere Kontrollen von Düngung und Pestizideinsatz durchzuführen. Düngung und Düngungszeitraum sind auf den Entzug der Pflanzen zu begrenzen.

Auf Einsatz von Pestiziden ist möglichst zu verzichten, statt dessen sind bevorzugt Pflanzenschutzmaßnahmen des ökologischen Obst- u. Ackerbaus anzuwenden. Darüber hinaus ist die Bewässerung aufgrund der damit verbundenen Nähr- u. Schadstoffauswaschung auf den tatsächlichen Bedarf einzustellen. Bewässerungsarten mit geringer Wasserversickerung wie Tröpfchenbewässerung sind zu bevorzugen.

### Obstanlagen in Siedlungsnähe:

Das Planungsgebiet ist charakterisiert durch zahlreiche Obstanlagen in Siedlungsnähe. Diese, alten Obstbestände sind in ihrer ökologischen Funktion mit Streuobstwiesen zu vergleichen. Sie prägen das Bild der Blütenstadt Werder als auch der umliegenden Gemeinden. Es muß Sorge getragen werden, die Obstbestände zu erhalten und neue anzulegen, damit der Charakter des Planungsgebiets erhalten bleibt. Insbesondere als Kompensation für Verluste von Obstgärten und flächigen Obstbeständen im Zuge von Baumaßnahmen wird die Anlage von Streuobstwiesen, sowohl innerorts als auch an den Ortsrändern als Übergang von Siedlung und Landschaft, vorgeschlagen. Obwohl Streuobstwiesen nicht landschaftstypisch sind, sind sie aufgrund ihrer geringen Pflege bzw. ihres geringen Bewirtschaftungsaufwandes und ihres großen ökologischen Nutzens eine geeignete Entwicklungsmaßnahme.

### **3.10 Forstwirtschaft**

Das Planungsgebiet ist als Waldarm einzustufen. Der Wald wurde durch die landwirtschaftliche Nutzungsausweitung auf schwer nutzbare bzw. landwirtschaftlich unproduktive Flächen zurückgedrängt. Diese Fehlentwicklung kann gegenwärtig durch das Brachfallen eines hohen Anteils der Landwirtschaft korrigiert werden. Im Entwurf zum FNP sind aus diesem Grund Aufforstungsflächen vorgesehen. Die zur Aufforstung vorgesehenen Flächen bieten ein hohes Entwicklungspotential für Natur und Landschaft. Die ausgewiesenen Flächen stellen für die Forstwirtschaft zum Teil sehr produktive Standorte dar, die sich für die Begründung eines artenreichen Wald- und Gehölzbestandes optimal eignen.

Es bietet sich an, die Aufforstungen im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung durchzuführen.

Das o.g. Waldgebiet ist aus Gründen der Landschaftsentwicklung zu schließen.

### **3.11 Landschaftsplan**

In Kemnitz sind nur geringfügige Neubebauungen als Lückenschließungen geplant, die insgesamt zu einer ortsbild- u. landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung führen. Für die Gemeinde Kemnitz ist darüber hinaus die Kolonie Zern von großer Bedeutung. Die Kolonie Zern ist eine Datschensiedlung die, die Hälfte der Einwohner von Kemnitz beherbergt. Angesichts der von der Gemeinde erwünschten Aufrechterhaltung dieser Wohnverhältnisse ist zu empfehlen, für die Kolonie Zern einen Bauleitplan mit integrierten Grünordnungsplänen aufzustellen.

### **3.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**

Gemäß §1a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB sind in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Gemäß §1a, Abs. 5 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Darstellungen nach §5 BauGB als Flächen zum Ausgleich.

Für die vorliegende Entwurfsfassung liegen folgende Aussagen zu Eingriffs- und Ausgleichsregelungen bereits vor:

### Golfplatz -Sonderbaufläche-

Für die Golfplatzanlage hat ein Grünordnungsplan vorgelegen, in dem Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden.

### Eisenbahn Helmstedt-Magdeburg-Berlin

Das Eisenbahnbundesamt „EBA“ hat im Bereich der Ausbaustrecke Helmstedt-Magdeburg-Berlin für berührte Flächen in der Gemeinde Kemnitz Ausgleichsflächen geplant.

Die Festlegung der Maßnahmen wurde im Juli 1997 eingeleitet.

Die von der Bundesbahn vorgesehenen Maßnahmen überschneiden sich jedoch mit den Flächen für den Golfplatz, somit liegen die Ausgleichsmaßnahmen der Bahn auf Flächen, für die bereits im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen für den Golfplatz Aussagen getroffen wurden.

Die Überlagerung von Ausgleichsflächen ist jedoch nicht zulässig, so daß die Gemeinde der Bundesbahn empfiehlt, die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen südlich der Bahntrasse vorzusehen.

Die Gemeinde hat hierfür einen ca. 20m breiten Streifen vorgesehen, auf dem Schutzpflanzungen zum Dorf erfolgen sollen.

### Ausbau der Autobahn, Berliner Ring, BAB 10

Der Ausbau des Berliner Ringes auf 6 Fahrspuren erfolgte 1997/98. Das Autobahnamt des Landes Brandenburg wurde zu den von der Gemeinde vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Verfahren informiert. Wie das Amt mitteilte, soll die Ausgleichsmaßnahme „Unterpflanzung von Flächen parallel zur Autobahn mit Laubbäumen“ in Absprache mit der Gemeinde erfolgen.

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich nördlich der Autobahntrasse zwischen Plessower See und der ehemaligen Deponie. Südlich der Autobahn liegt eine Fläche, die mittel- bis langfristig mit Mischwald aufgeforstet werden soll und für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Autobahnausbauplanung zur Verfügung stehen kann.

### Dorf Kemnitz

Die Bebauung auf Flächen des ehemaligen Rittergutes erfolgt im Rahmen von einem Bauleitverfahren, welches die Ausgleichsregelungen festlegt.

Für das geplante Gemeindezentrum (Neubau) werden Ausgleichsmaßnahmen durch qualitative Aufwertung der angrenzenden Flächen, derzeit Wiesen, im Bauleitverfahren geregelt.

### Ausgleichsmaßnahmen für die allgemeine dörfliche Entwicklung, wie Versiegelung und intensivere Nutzung der Gartenflächen (Landschaftsplan):

Sichergestellt werden soll über den Rückbau von Gräben und Uferzonen die Biotopvernetzung und die Regeneration der typischen Feuchtlandschaft mit Wiesen, Bruchwald, Teichen, Gräben und Ufersäumen.

Kernbereich der Entwicklung sind die Feuchtwiesen zwischen dem Torfgraben (N) und dem Plessower See.

Die Vernetzung erfolgt entlang der Uferzone, nach Norden über Feuchtwiesen entlang des Kemnitzer Weges (hier liegen bereits Ausgleichsflächen der Golfplatzanlage) und im Süden entlang der Gräben, die eine Nord-Süd Spange zum südlichen Havelufer bilden.

Durch die Gemeinde wurden mehr Kompensationsflächen ausgewiesen als notwendig. Zum Schutz der nach §23 BbgNatSchG geschützten Biotope, die sich nur am Rande der betreffenden Flächen befinden, wurden diese Flächen ausgewiesen. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. grenzen an den Uferbereich. Zum Schutz der Biotope wird es als sinnvoll betrachtet, diese Flächen als Kompensationsflächen auszuweisen.

Für die realisierten Vorhaben wurde der Ausgleich und Ersatz innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Bei der Ausweisung der übrigen Flächen handelt es sich um Bestandsflächen, die wie in der Kolonie Zern nur die Möglichkeit der Verdichtung bieten sollen bzw. städtebaulich eine Ordnung erfahren sollen.

Sie sind daher bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### Kolonie Zern

Die städtebauliche Neuordnung der „Kolonie Zern“ soll unter dem Gesichtspunkt der Neuordnung der „Flußlandschaft“ erfolgen.

Der empfindliche Uferbereich wurde mit Datschen- und Wochenendhäusern überlagert und so die typische Flußlandschaft wurde zerstört.

Durch Bauleitplanungen sollen die notwendigen Grünvernetzungen und naturräumlichen Entwicklungszonen wieder hergestellt werden.

Im Zuge der Neuordnung ist für den Ortsteil „Kolonie Zern“ ein Grünordnungsplan zu entwickeln, der auf die im Vorfeld erarbeitete Konzeption von 1997, der Landschaftsplanerin Frau Dipl.-Ing. Schacht, aufbauen soll.

Der Plan sieht die Grünvernetzung von Norden nach Süden über die Uferzone und ein grünes Band entlang der L90 vor.

Potentielle Ausgleichsflächen für die intensivere Nutzung werden in der Entwicklung der Fläche zwischen der Fischfarm und der L90 gesehen. Diese Fläche von ca. 1,5 ha war früher mit Bungalows bebaut. Nach dem Abriß der Asbest belasteten Gebäude liegt die Fläche brach. Über eine Umgestaltung in eine naturnahe Wiesenfläche oder Streuobstwiese kann ihre ökologische Effizienz erhöht werden.

Ein zweites Potential zur Entwicklung von Landschaft und Naturräumen befindet sich im südlichen Bereich der Kolonie Zern. Dort entwickelt sich die ehemalige Lagerfläche durch Sukzession zur Waldfläche.

Zusätzliches Potential für Ausgleichsmaßnahmen besteht in der Unterpflanzung der mit Kiefern bewachsenen Restflächen, Zwickelgrundstücke und dem Waldstück (Ost-West Spange) mit Laubbäumen und der Entwicklung von Säumen und Lichtungen.

#### Sonstige Maßnahmen:

Der LP fordert kleinteilige und kleinräumlich wirksame Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft. Darunter fallen die Empfehlungen, die Gräben und Feuchtzonen zu renaturieren, Hecken, Feld- und Waldsäume wieder aufzubauen.

Die Pflanzungen mit standorttypischen Gehölzen und Pflanzen auszustatten, trocken gefallene Sölle und Teiche wieder zu vernassen, Trockenzonen und Feldsteinhügel der Sukzession zu überlassen und die bestehenden Obstbaumbestände zu schonen.

Die bereits erstellten Grünordnungspläne geben einen Leitfaden für die künftige Entwicklungstendenz.

### 3.13 Flächenbilanz

**Flächenübersicht-** Tabellen Kemnitz, FNP November 99, Stand 03.11.1999

WOHNBAUFLÄCHEN, BESTAND	9,90 ha
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN, BESTAND	2,60 ha
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN, PLANUNG	0,35 ha
SONDERBAUFLÄCHEN, TOURISMUS, WOCHENENDHÄUSER, HOTEL	9,81 ha
SONDERBAUFLÄCHE/ PRIVATER GOLFPLATZ	92,80 ha
AUTOBAHN UND AUTOBAHNKREUZ	12,13 ha
FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN	9,90 ha
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	8,10 ha
GRÜNFLÄCHEN	46,96 ha
FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT	88,05 ha
FLÄCHEN FÜR WALD/ AUFFORSTUNG	32,60 ha
FLÄCHEN FÜR FORSTWIRTSCHAFT, WALD, BESTAND	172,20 ha
WASSERFLÄCHEN	39,67 ha
<b>BODENFLÄCHE INSGESAMT</b>	<b>534,31 ha</b>

## 4.0 RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN

### 4.1 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes in der Neufassung v. 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 630).
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zul. geändert d. Art. 24 d. Gesetzes v. 20.12.1996 (BGBl. I S.2076) i.V.m. §233 BauGB i.d.F.d. Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) zul. geändert d. Art. 4 d. Gesetzes v. 18.12.1997 (BGBl. I S.2903) zul. berichtigt im Jan. 1998.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bekanntmachung der Neufassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132), zul. geändert durch Artikel 3 d. Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S.446).
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) v. 12.05.1998.
- Planzeichenverordnung 1990 (PLanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, 1992.
- Brandenburgisches Straßengesetz, 1992.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) v. 19.05.1994 (GVBl. Bbg I Nr.12 v. 07.06.1994 S.126) i.d.I.F.
- Gesetz über Schutz und Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg, 1991.
- Vorschaltgesetz z. Landesplanungsgesetz u. Landesentwicklungsprogramm f.d. Land Brandenburg, Dez. 1991.
- Bauleitplanung und Landschaftsplanung, „Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums f. Umwelt, Naturschutz u. Raumordnung u. des Ministeriums für Stadtentwicklung Wohnen u. Verkehr“, Okt. 1994.
- Ministerium f. Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie und Gewerbe, Juli 1995.
- Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag v. 06.04.1995 (GVBl. §210 zugleich Landesplanungsgesetz BbgLPIG).
- Landesentwicklungsprogramm Brandenburg (LEP I) –Zentralörtliche Gliederung- v. 04.07.1995 (GVBl. II S. 474).
- Gesetz z. Einführung d. Regionalplanung u.d. Braunkohlen- u. Sanierungsplanung d. Landes Brandenburg (RegBkPLG) v. 13.05.1993, sowie d. Runderlaß Nr.1/94 d. Ministeriums f. Stadtentwicklung Wohnen u. Verkehr d. Landes Brandenburg.
- Gesetz z. Staatsvertrag v. 07.08.1998 über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm d. Länder Berlin u. Brandenburg –(LEPro) u. über die Änderung d. Landesplanungsvertrages.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz, 14. Mai 1994.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. d. Bek. v. 8. Aug. 1990, zul. geändert durch Gesetz v. 23. Sep. 1990.
- Allgemeines Eisenbahngesetz v. 29. März 1951, zul. geändert durch Verordnung v. 26. Nov. 1986.
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975, zul. geändert durch Gesetz vom 27. Juli 1984.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bek. vom 23. Sep. 1986, zul. geändert durch Gesetz vom 12. Feb. 1990.
- Abfallgesetz (AbfG) vom 27. Aug. 1986, zul. geändert durch Gesetz vom 23. Sep. 1990.
- Landesentwicklungsplan Verflechtungsraum LEP eV Berlin/ Brandenburg März 1998.
- Die Regionalversammlung Fassung vom 18.02.1997, genehmigt am 23.02.1998.

### 4.2 Anlagen

- Darstellung der Inhalte des FNP = 1 Plan; Gemeinde Kemnitz: M. 1:10.000 und die engere Dorflage d. Gemeinde + Kolonie Zern: M. 1:3.000
- Zeichenerklärung, 6 Seiten
- Berechnung, 3 Seiten

Stand November 1999

## KEMNITZ FLÄCHENBERECHNUNG

WOHNBAUFLÄCHEN

1	1.080	qm
2	# 4.650	qm
3	8.000	qm
4	3.300	qm
5	5.100	qm
6	6.000	qm
7	23.900	qm
8	1.050	qm
9	9.100	qm
10	20.600	qm
	82.780	qm
	8,28	ha

Flächen 1-8 im Innenbereich  
Flächen 9 und 10 im Außenbereich

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

1	17.713	qm
2	6.700	qm
	24.413	qm
	2,44	ha
Mp	5.400	qm
	0,54	ha

Fläche 1 im Innenbereich  
Flächen 2 und Mp im Außenbereich

SONDERBAUFLÄCHEN

1	6.900	qm
2	928.000	qm
3	41.500	qm
4	9.000	qm
5	40.710	qm
6	28.800	qm
7	5.250	qm
	1.054.910	qm
	105,49	ha

Flächen 1 und 7 im Innenbereich  
Flächen 2-6 im Außenbereich

Tabelle1

GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

135.150	qm
13.52	ha

Gp	ff	3.500	qm
		0,35	ha

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

81.000	qm
8,1	ha

GRÜNFLÄCHEN

1	17.000	qm
2	22.700	qm
3	25.300	qm
4	4.800	qm
5	16.700	qm
6	19.900	qm
7	9.000	qm
8	1.600	qm
9	44.100	qm
10	69.000	qm
11	92.400	qm
12	30.600	qm
13	22.050	qm
14	33.400	qm
15	4.500	qm
16	14.920	qm
17	31.800	qm
18	9.860	qm
	459.630	qm
	46,96	ha

Tabelle1

FLÄCHEN FÜR WALD

1	72.500	qm
2	99.800	qm
3	47.480	qm
4	167.450	qm
5	231.500	qm
6	83.050	qm
7	56.800	qm
8	24.000	qm
9	505.700	qm
10	142.500	qm
11	291.225	qm
	1.722.005	qm
	<u>172,2</u>	ha

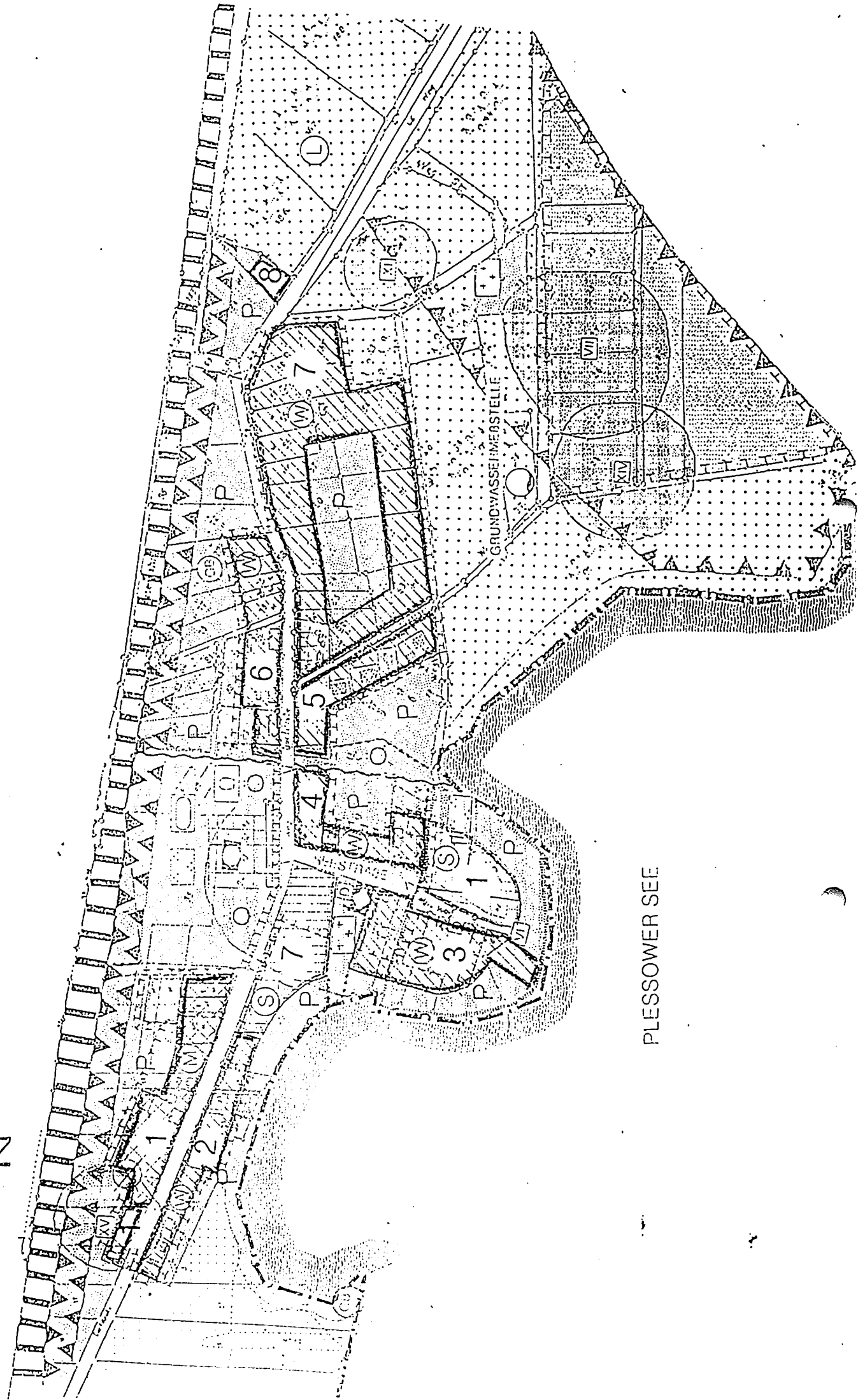
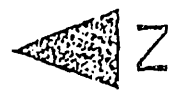
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

1	64.200	qm
2	200.050	qm
3	181.200	qm
4	92.650	qm
5	189.200	qm
6	31.500	qm
7	121.700	qm
	880.500	qm
	<u>88,05</u>	ha

FLÄCHEN FÜR AUFFORSTUNG

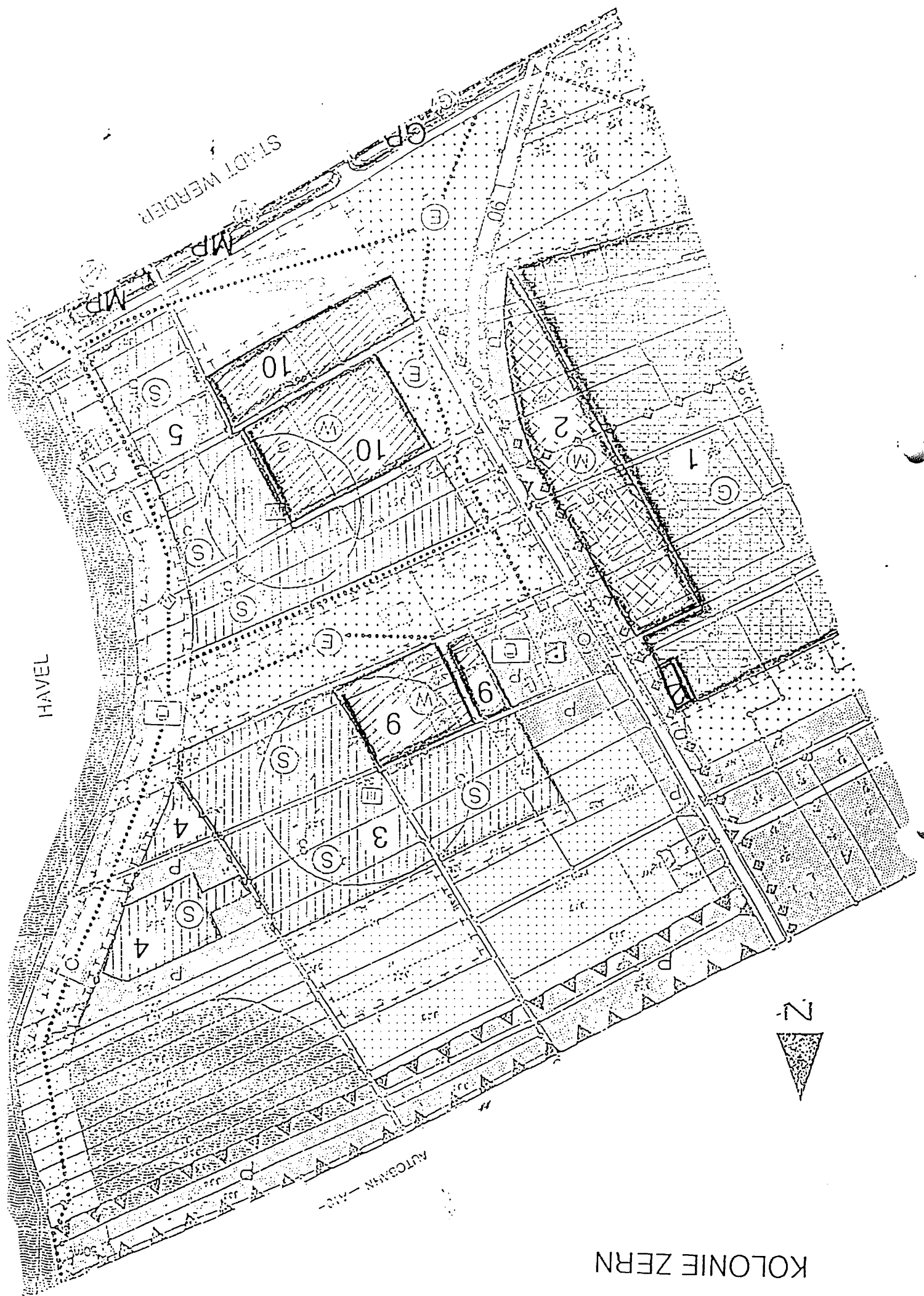
A	38.800	qm
B	48.600	qm
C	220.550	qm
D	18.000	qm
	325.950	qm
	<u>32,60</u>	ha

Fläche D und anteilig Fläche C sind Sukzessionsflächen



PLESSOWER SEE





GEMEINDE KEMNITZ

POTSDAMER WALD- UND SEENGEBIET



GEMEINDE KEMNITZ

POTSDAMER WALD- UND SEENGEBIET

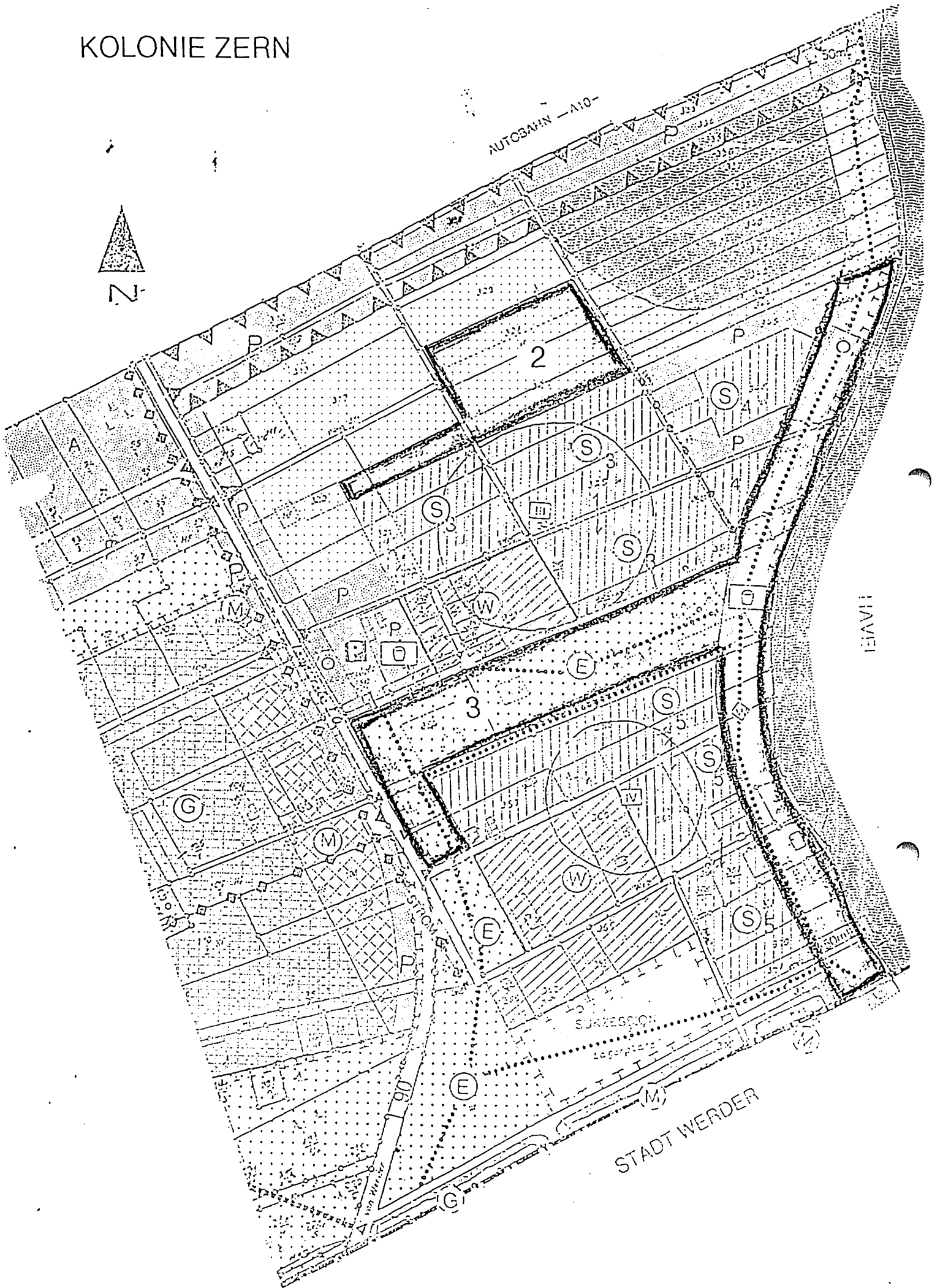
1879 GEM. PHORBEN



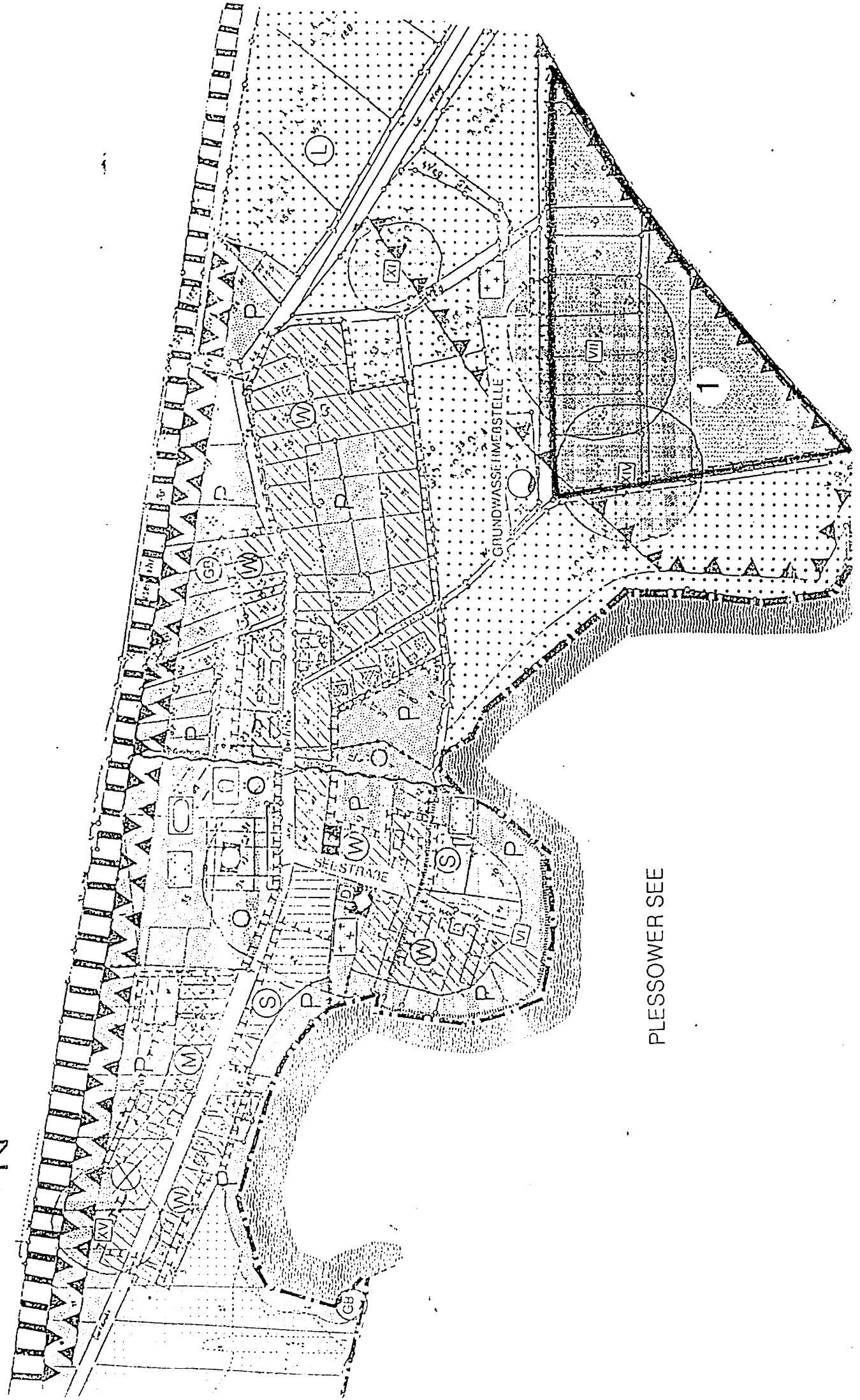
# KOLONIE ZERN



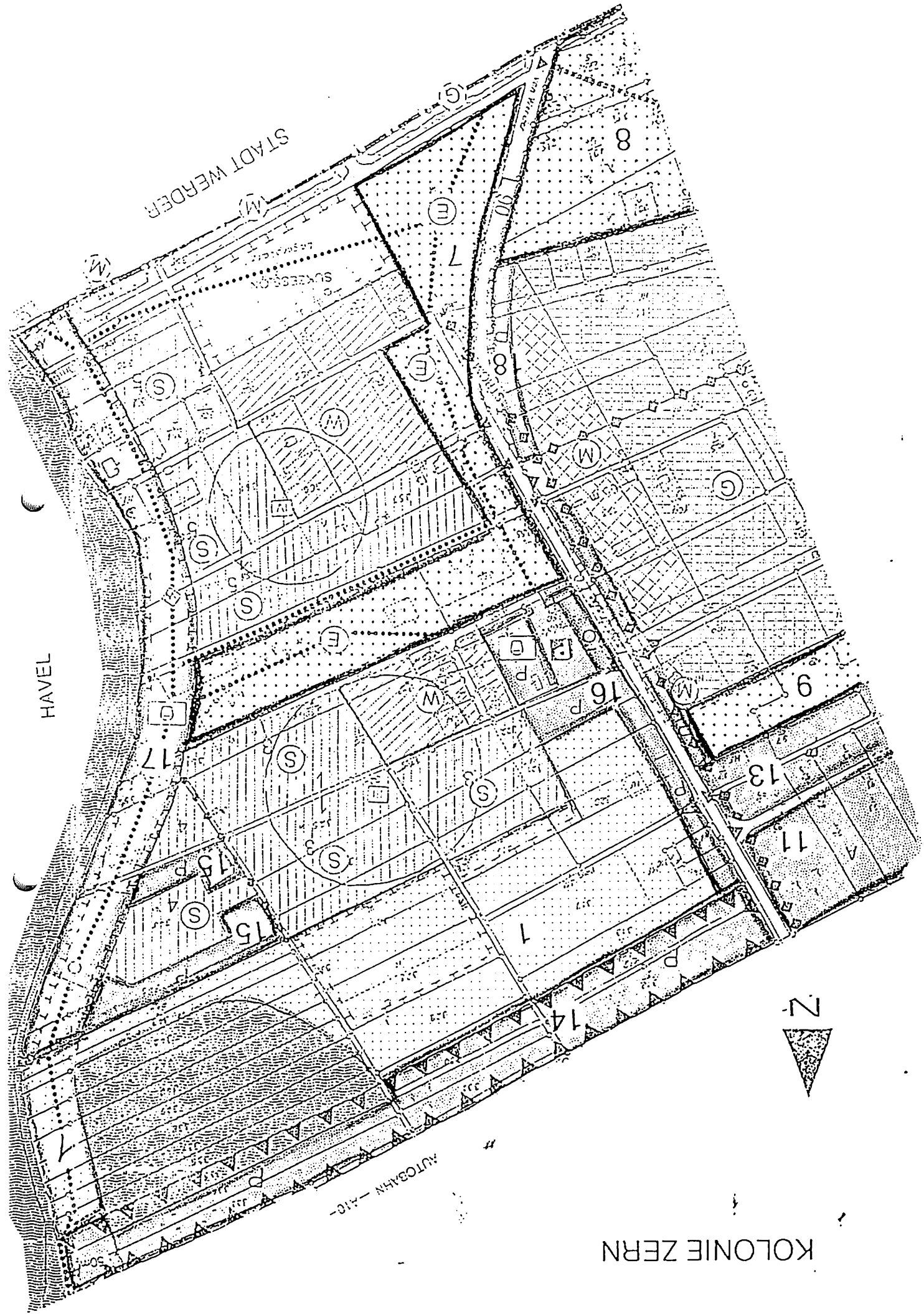
AUTOSBAHN - A10-



STADT WERDER



PLESSOWER SEE



STADT WERDEN

HAVEL

KOLONIE ZERN

AUTOGAHN - AIG-



SÜDBERG

17

15

1

14

16

13

9

11

7

8

8

8

S

S

S

E

G

S

S

S

M

P

P

M

G

M

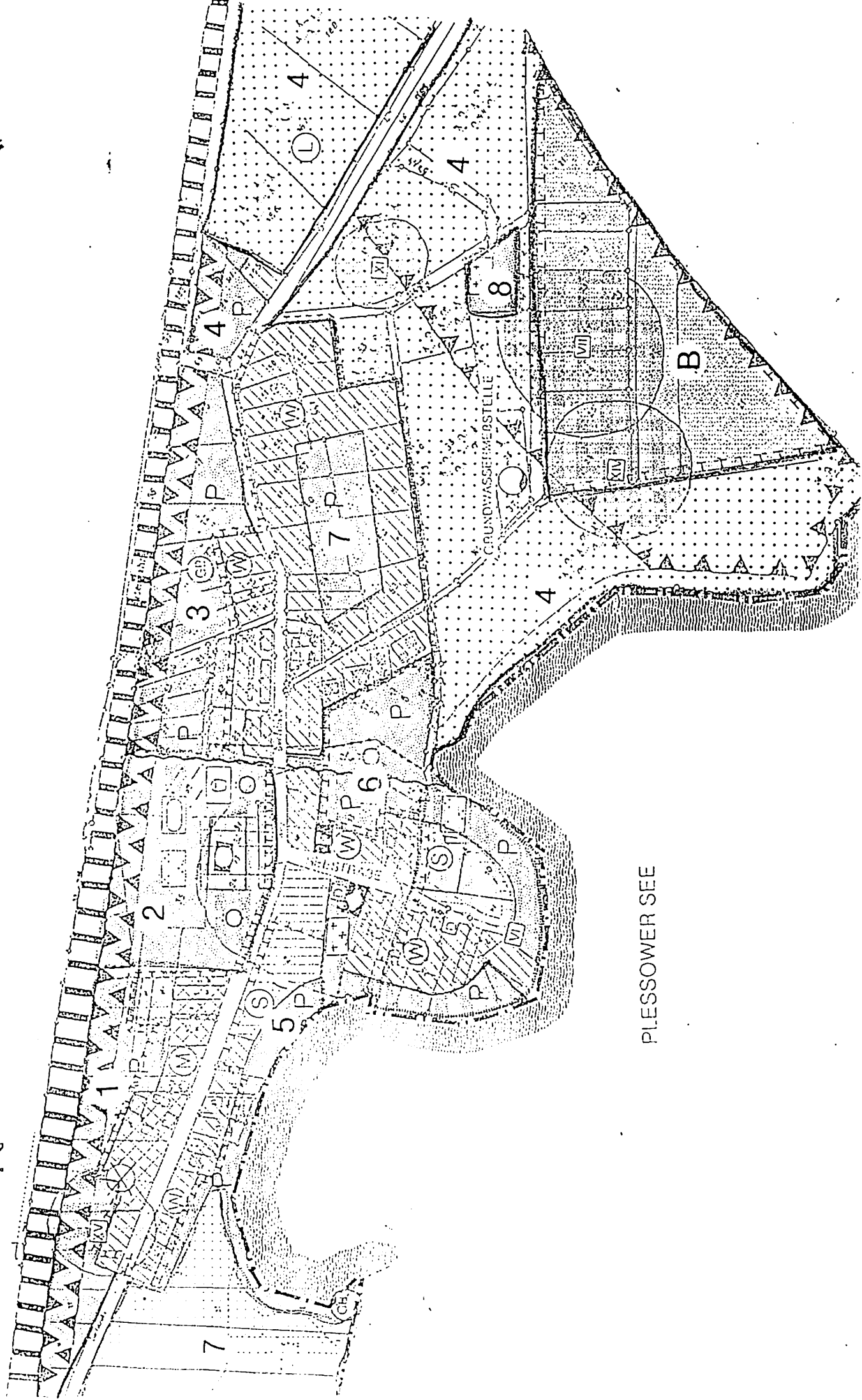
E

E

N

#

L IVII Z



PLESSOWER SEE

GEMEINDE KEMNITZ

POTSDAMER WALD- UND SEENGEBIET

1879 GEM. PLAN

