



# EXPOSÉ

Die Stadt Fürstenberg/Havel bietet

**zum Kauf gegen Angebot**

ein mit einem ehemaligen Wasserturm bebautes Grundstück  
auf dem Maiberg in Fürstenberg/Havel an.

## Inhaltsverzeichnis



1. Ausschreibung
2. Objektbezogener Lageplan
3. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
4. Auszug aus dem Gutachten
5. Bauvorbescheid
6. Kartenauszug mit Vorschlag für Grundstücksteilung vom LGB  
Brandenburg
7. Bescheid Denkmalschutz

# AUSSCHREIBUNG

Die Stadt Fürstenberg/Havel bietet  
**zum Kauf gegen Angebot**  
ein mit einem ehemaligen Wasserturm in 16798 Fürstenberg/Havel  
bebautes Grundstück an.  
(Gemarkung Fürstenberg/Havel, Flur 19, Flurstück 224/3)

Größe.: 3955m<sup>2</sup>



## **Objekt:**

Es handelt es sich um einen ehemaligen denkmalgeschützten, seit Jahren ungenutzten und umfassend sanierungsbedürftigen Wasserturm aus dem Jahr 1910 auf dem Maiberg in der „Röblinseesiedlung“ mit dazugehörigem Grundstück in einer Größe von 3.955 m<sup>2</sup>. Der ehemalige Wasserturm hat eine Grundfläche von ca. 95m<sup>2</sup>. Daraus resultiert bei 4 - geschossiger Bauweise eine mögliche Bruttogrundfläche von ca. 390m<sup>2</sup>. Die mögliche Wohn -und Nutzfläche des Gebäudes wurde mit insgesamt ca. 190m<sup>2</sup> ermittelt.

Katasterangaben: Gemarkung Fürstenberg/Havel, Flur 19, Flurstück 224/3.

## **Lage:**

Das Grundstück befindet sich auf dem Maiberg in der Röblinseesiedlung, umgeben von Wald, ist teilweise in Hanglage gelegen und unmittelbar an der Hauptstrecke der Bahn Berlin – Stralsund/Rostock angrenzend.

Der Röblinsee mit nächstgelegener Badestelle und Spielplatz ist ca. 650m entfernt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Verwaltungssitz beträgt ca. 2,0 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso in ca. 2,0 km fußläufig erreichbar. Die Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt ca. 1km.

**Nutzung:**

Eine Nutzung zu Wohn- oder Ferienzwecken ohne Erweiterung des Bestandes ist in Abstimmung mit der Denkmalschutz- und Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberhavel grundsätzlich möglich.

**Erschließung, Versorgungsanlagen, Baugrund:**

Das Grundstück ist noch nicht erschlossen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks soll über das Flurstück 367 der Flur 19 erfolgen. Die Herstellung der Zuwegung zum Grundstück ist unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Erfordernisse Sache des Erwerbers. Zudem wird die Zuwegung über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) gesichert.

Die Trinkwasserversorgung des Grundstückes ist über die bestehende Hauptleitung, die über eine kleine Randfläche des Grundstückes verläuft, gesichert. An ihr kann der Hausanschluss installiert werden.

Die Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation kann sowohl an die angrenzende „Steinförder Straße“ als auch an den „Peetscher Weg“ erfolgen.

Der Anschluss an die Erdgasleitung ist ebenfalls vom Peetscher Weg aus möglich.

Die Versorgung mit elektrischem Strom kann über den Anschluss der im Bereich der o.g. Trinkwasserleitung befindlichen Versorgungsanlagen der Edis Netz GmbH erfolgen.

Alte Anlagen zur Wasseraufbereitung sind noch im Turm vorhanden. Der Ausbau und die Entsorgung sind bei einer Folgenutzung ggf. erforderlich. Das Umfeld des Turmes ist als Wald eingestuft. Im Zuge eines konzentrierten, bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann die Waldumwandelungsgenehmigung mit bearbeitet werden. Eine positive Waldumwandelungsgenehmigung wird für einen Teil des Flurstückes in Aussicht gestellt, wenn das engere Umfeld um den Turm abgegrenzt wird. Die Waldumwandelungsgenehmigung ist mit der Zahlung einer Walderhaltungsabgabe verbunden.

**Besonderheiten und Voraussetzungen:**

- Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich einer zukünftigen möglichen B96 Ortsumfahrung auch eine innerstädtische Variante thematisiert worden ist, die das kaufgegenständliche Grundstück tangieren könnte. Für diesen Fall würde eine Teilfläche des kaufgegenständlichen Grundstückes für die Straßenbaumaßnahme zur Ortsumfahrung benötigt werden.
- Die Liegenschaft ist in der Belastungskarte des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Zur Erlangung einer Baugenehmigung kann die Vorlage der Bestätigung der Kampfmittelfreiheit oder der Nachweis einer baubegleitenden Maßnahme durch eine gemäß Sprengstoffgesetz autorisierte Fachfirma durch die Bauaufsichtsbehörden verlangt werden.
- Der Wasserturm ist durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Einzeldenkmal ausgewiesen. Laut Bauvoranfrage wird es dringend empfohlen, die Sanierungs- und Umbauplanung noch vor dem Bauantragsverfahren zusammen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu entwickeln und weiter auszuarbeiten.
- Die Vorlage eines Kurzkonzeptes zur Sanierung und zukünftigen Nutzung des Wasserturms zur Wohn- oder Feriennutzung, einschließlich Zeitplan für die Umsetzung und nachweisliche Darstellung der geplanten Finanzierung des Vorhabens, ist mit der Abgabe des Gebotes einzureichen.
- Es besteht für den zukünftigen Erwerber die Verpflichtung zur Umsetzung der Sanierung des Wasserturmes innerhalb von 4 Jahren nach Eigentumsumschreibung, sowie in dieser Zeit den Kaufgegenstand nicht weiter zu veräußern.
- Die vorstehenden Verpflichtungen werden über ein Wiederkaufrecht und eine Rückauffassungsvormerkung gesichert.
- Die Herstellung einer privaten Zuwegung zum Kaufobjekt über das Flurstück 367 der Flur 19 einschließlich die damit ggf. im Zusammenhang stehende Waldumwandlung obliegen dem Erwerber.
- Die den Kaufgegenstand und die zukünftige Zuwegung tangierende Trinkwasserhauptleitung wird dinglich gesichert.
- Sämtliche mit dem Kauf verbundenen Kosten sind vom Erwerber zu übernehmen.

### Bewertungskriterien für Angebote:

- die Höhe des Kaufpreisangebotes,
- Inhalt und Qualität des Konzeptes gemäß vorstehender Punkte,
- Eignung des Käufers, ggf. Referenzen,
- Bankauskünfte des Interessenten mit Finanzierungsbestätigung der Hausbank

Die Liegenschaft ist frei zugänglich. Eine Besichtigung des Wasserturmes ist nur im Rahmen eines gemeinsamen **Besichtigungstermines am 26.06.2024 um 17:00 Uhr** möglich. Zur Teilnahme ist Ihre vorherige Anmeldung beim SG Liegenschaften unbedingt erforderlich.

Für den Erhalt detaillierter Informationen zu dem Verkaufsobjekt wenden Sie sich bitte an die Stadt Fürstenberg/Havel, SG Liegenschaften.

Postadresse: Markt 1, 16798 Fürstenberg/Havel  
Mail: [l.barkhorn@fuerstenberg-havel.de](mailto:l.barkhorn@fuerstenberg-havel.de)  
Telefon: 033093/34617

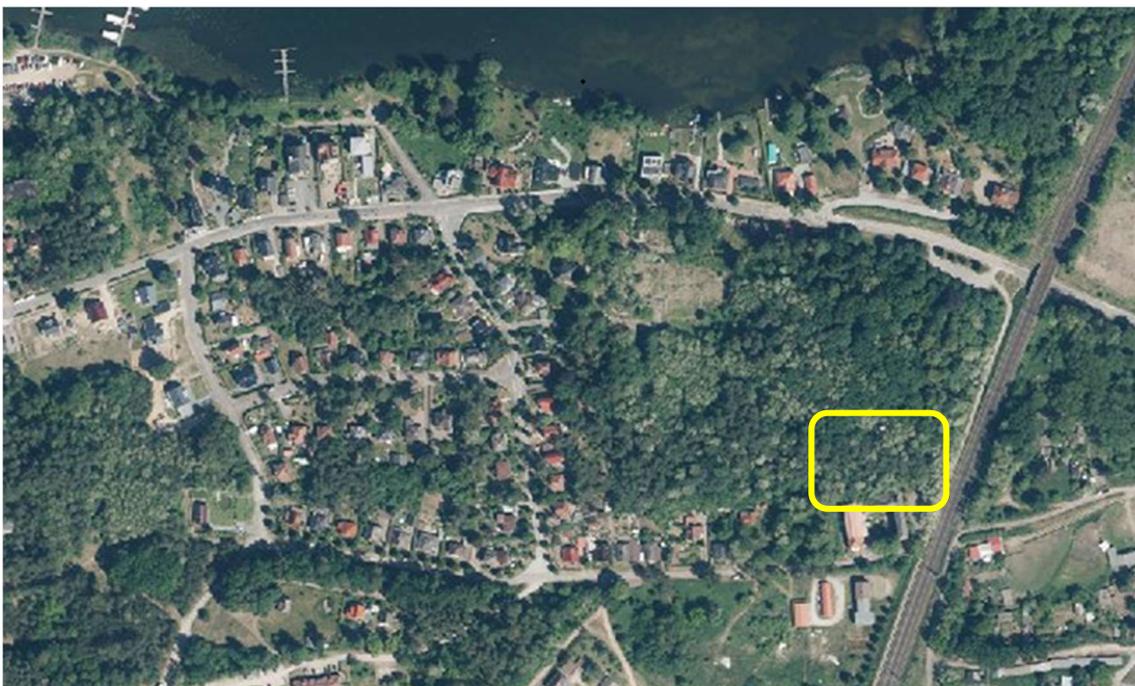
Auskünfte zur Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser und Abwasser erteilt der Wasser und Abwasser Eigenbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel:

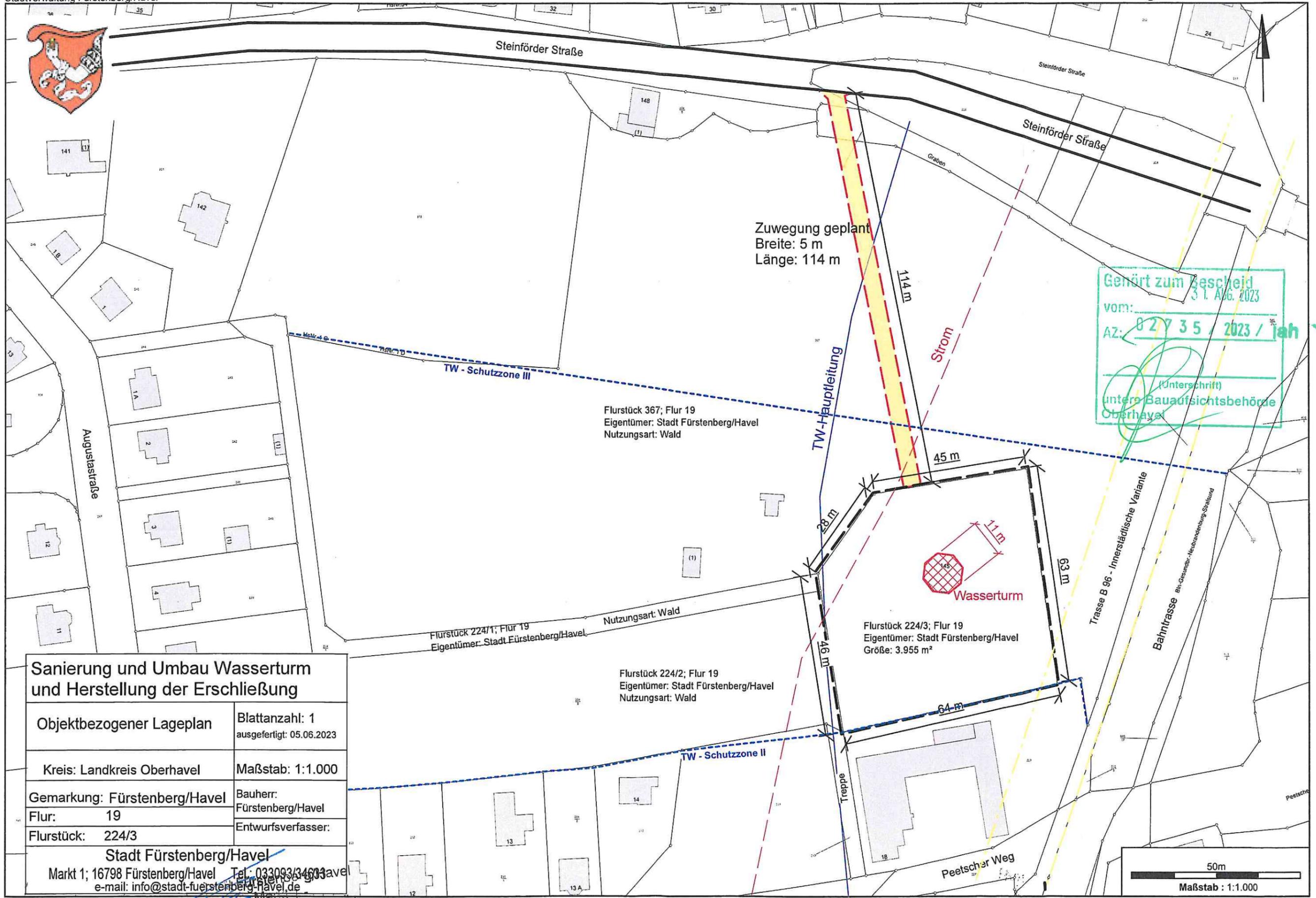
Postadresse: Markt 1, 16798 Fürstenberg/Havel  
Mail: [info@wab-fuerstenberg.de](mailto:info@wab-fuerstenberg.de)  
Telefon: 033093/61602

Bitte senden Sie Ihr schriftliches Kaufpreisangebot verschlossen in einem Umschlag mit dem Betreff: **„Bitte nicht öffnen, Kaufpreisangebot Wasserturm Maiberg“** bis zum 01.08.2024 an die Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel, Markt 1, 16798 Fürstenberg/Havel.

Die Entgegennahme der Kaufpreisangebote erfolgt freibleibend. Bei dem Angebotsverfahren handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Geboten zum Kauf, die nicht den Bestimmungen der UVgO/VOB oder einer anderen bindenden Vergabevorschrift unterliegt. Die Stadt Fürstenberg/Havel behält sich die Entscheidung darüber vor, ob und ggf. in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Die Angaben im anliegenden Exposé beruhen auf der Stadt Fürstenberg/Havel zur Verfügung stehenden Informationen. Wir können jedoch keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Alle Kartendarstellungen sind nicht maßstäblich.

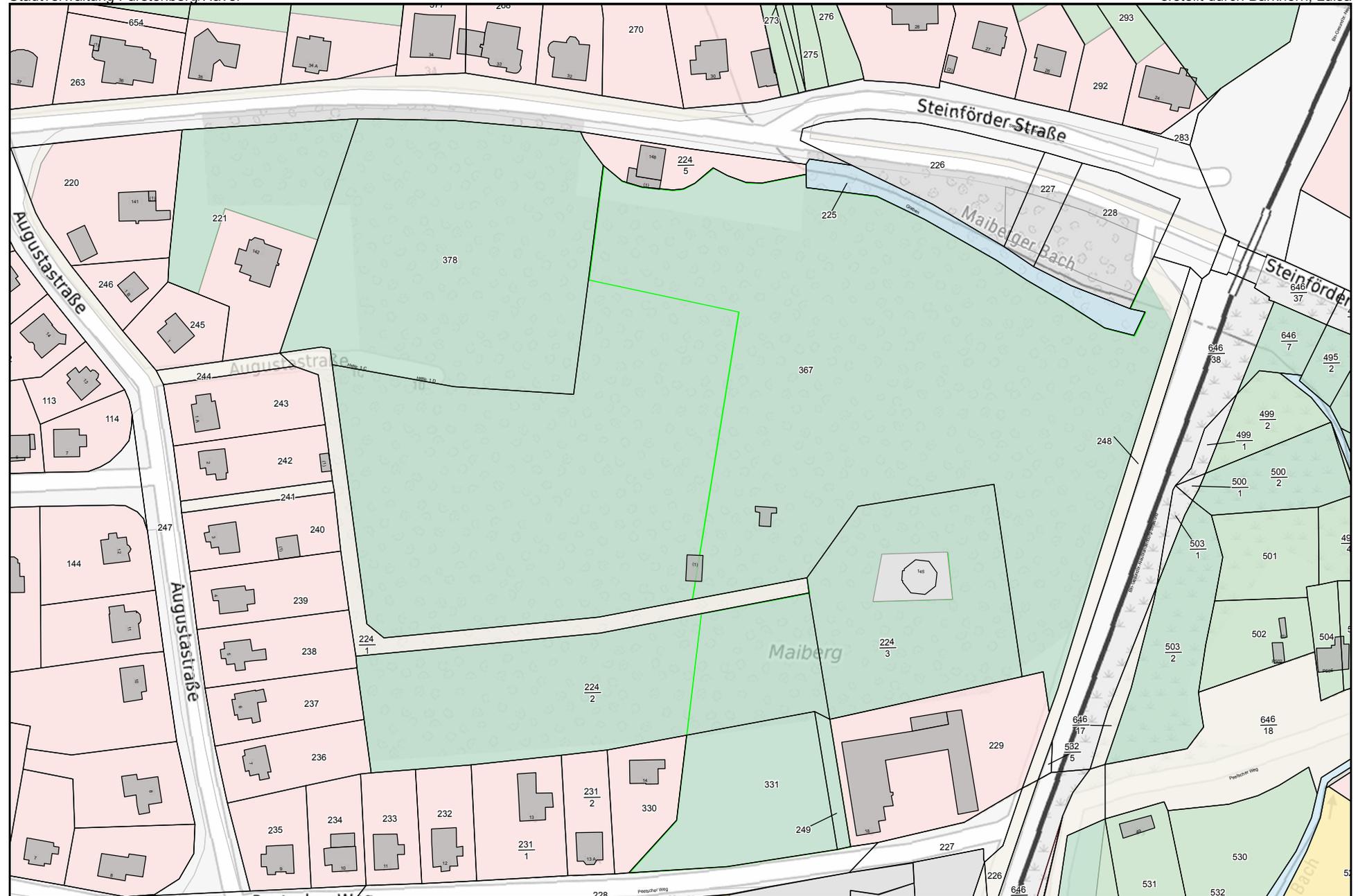




Genört zum Bescheid vom: 31. AUG. 2023  
 AZ: 02735 / 2023 / jah  
 (Unterschrift)  
 unter Bauaufsichtsbehörde  
 Oberhavel

**Sanierung und Umbau Wasserturm und Herstellung der Erschließung**

Objektbezogener Lageplan	Blattanzahl: 1 ausgefertigt: 05.06.2023
Kreis: Landkreis Oberhavel	Maßstab: 1:1.000
Gemarkung: Fürstenberg/Havel	Bauherr: Fürstenberg/Havel
Flur: 19	Entwurfsverfasser:
Flurstück: 224/3	
Stadt Fürstenberg/Havel	
Markt 1; 16798 Fürstenberg/Havel Tel.: 033093/34603 e-mail: info@stadt-fuerstenberg-havel.de	



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Wasserturm
Objektadresse:	Maiberg in der Röblinseesiedlung 16798 Fürstenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fürstenberg, Blatt 2574, lfd. Nr. 20
Katasterangaben:	Gemarkung Fürstenberg, Flur 19, Flurst. 224/3 (3.955 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Stadt Fürstenberg Markt 1 16798 Fürstenberg Auftrag vom 19.10.2023
----------------------------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	01.03.2024
Qualitätsstichtag:	19.10.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	19.10.2023
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Barkhorn und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskarte, Luftbild und Lageplan</li><li>• Bauvoranfrage</li><li>• Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte vom zuständigen Gutachterausschusses im Landkreis Oberhavel</li><li>• Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes</li><li>• Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zu den gültigen Satzungen sowie zur bauplanungs- und baurechtlichen und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch das Bauamt der Stadt Fürstenberg</li></ul>

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der ehemalige Wasserturm auf dem Maiberg ist seit vielen Jahren ungenutzt. Der Landkreis Oberhavel hat eine Bauvoranfrage der Stadt Fürstenberg zur Umnutzung des denkmalgeschützten Objektes zu einer Wohn- oder Feriennutzung zugestimmt. Die gegenseitige Erschließung soll über das städtische Grundstück Flurstück 367 von der Steinförder Straße aus erfolgen. Die Herstellung der Zuwegung soll in Verantwortung und auf Kosten des Erwerbers erfolgen, ebenso der Eingriff in die vorhandene Waldfläche, einschließlich die ggf. damit im Zusammenhang stehenden Waldumwandlung. Nach Auskunft des Auftraggebers sollen für den Erwerber Dienstbarkeiten (Wege- und ggf. Leitungsrechte), die für die Heranführung der Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig sind auf dem städtischen Flurstück bestellt werden.

Im vorliegenden Gutachten wird nach durchzuführender umfassender Kernsanierung mit einhergehendem Neuausbau und Modernisierung eine dauerhafte Wohnnutzung unterstellt. Hierbei werden sowohl den bauplanungsrechtlichen Belangen des § 35 BauGB als auch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Das Grundstück befindet sich in einem im März 2024 durch den Landkreis festgesetzten Wasserschutzgebiet. Nach Auskunft des Werkleiters Wasser und Abwasser Fürstenberger Seengebiet, Dr. Lunkenheimer, ergeben sich daraus für die vorgesehene Nutzung des Grundstücks allerdings keine Einschränkungen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Brandenburg  
Kreis: Oberhavel  
Ort und Einwohnerzahl: Fürstenberg (ca. 5.800 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:  
Gransee, ca. 12 km; Neustrelitz, ca. 20 km entfernt  
Landeshauptstadt: Potsdam, ca. 120 km entfernt  
Bundesstraßen: B 96, ca. 1,5 km entfernt  
Autobahnzufahrt: Oranienburg, ca. 60 km entfernt  
Bahnhof: in Fürstenberg, ca. 2,5 km entfernt  
Flughafen: Berlin-Schönefeld BER, ca. 117 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

in der Röblinseesiedlung unmittelbar an der geplanten innerstädtischen Trassenführung der B 96 gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; wegen der Nähe des Grundstücks zur Hauptstrecke der Bahn Berlin-Stralsund mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur sehr bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 2-3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Bahn)

Topografie:

teilweise starke Hanglage, vom Turm abfallend; relative Alleinlage

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksbreite ca. 64 m;

Grundstückstiefe: ca. 63 m;

Grundstücksgröße: 3.955 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: fast quadratische Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Bewertungsgrundstück ist noch nicht erschlossen Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks soll über das Flurstück 367 der Flur 19 erfolgen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die Trinkwasserversorgung des Grundstücks ist über die bestehende Hauptleitung, die über eine kleine Randfläche des Grundstücks verläuft, gesichert. An ihr kann der Hausanschluss installiert werden. Die Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation kann sowohl an die Steinförder Straße als auch an den Peetscher Weg erfolgen. Die Anbindung an die Erdgasleitung kann ebenfalls vom Peetscher Weg aus, die Versorgung mit elektrischem Strom kann über den Anschluss der im Bereich der o. g. Trink-

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	wasserleitung befindlichen Versorgungsanlagen der Edis Netz GmbH erfolgen. keine Grenzbebauung des Wasserturms; ein Teil des Grundstücks ist derzeit von einem abgängigen Maschendrahtzaun und einem Metallzaun umgeben.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Anmerkung:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke: nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine vorhanden Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft beim Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Der Wasserturm ist durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Einzeldenkmal ausgewiesen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Objekt befindet sich im baulichen Außenbereich. Die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens ist entsprechend des positiven Vorbescheids vom 31. August 2023 nach § 35 (2) BauGB zulässig.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des zu realisierenden Vorhabens durchgeführt. Die Genehmigung des Vorhabens und die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	teilweise baureifes Land im Außenbereich (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) mit "Defekt" (Erschließungssituation); überwiegend forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabepflichtig.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zu Beitrags- und Abgabensituation wurden beim Bauamt der Stadtverwaltung Fürstenberg erkundet.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten ehemaligen Wasserturm bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist ungenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie weitere Informationen von zuständigen Ämtern und Behörden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft bzw. sind nicht vorhanden; im Gutachten wird, sofern nichts anderes beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Ehemaliger Wasserturm

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Rundbau mit Klinkerverblendung, nicht unterkellert
Baujahr:	um 1910
Flächen:	Der ehemalige Wasserturm hat eine Grundfläche von ca. 95 m <sup>2</sup> . Daraus resultiert bei 4geschossiger Bauweise eine BGF von ca. 390 m <sup>2</sup> . Die Wohn- und Nutzfläche wurde mit insgesamt rd. 190 m <sup>2</sup> ermittelt.

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, monolithische Bauweise
Fundamente:	Fundamentplatte
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk mit Klinkerverblendung; Sockel aus Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	soweit vorhanden aus Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Erdgeschoss
Treppen:	Zwischen den Außen- und den ebenfalls runden Innenwänden befindet sich eine spiralförmig verlaufende Eisentreppe, die ebenfalls sanierungsbedürftig ist.
Dach:	Die Dachkonstruktion ist nur noch zum Teil erhalten. Die Dacheindeckung fehlt völlig. Teile der ehemaligen Turmspitze sind noch vorhanden.

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Ausbau und Installationen:	kein werthaltiger Ausbau und keine Installationen vorhanden
----------------------------	---

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	aus Beton
Wandbekleidungen:	teilweise einfacher Pinselputz
Deckenbekleidungen:	unverkleidet bzw. Reste vom ehemaligen Verputz
Fenster:	teilweise Metallrahmenfenster, überwiegend nur Fensteröffnungen vorhanden; teilw. zugemauerte Fensteröffnungen
Türen:	<u>Eingangstür</u> : abgängige 2flügelige Eingangstür aus Stahl; sonst keine Türen vorhanden

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile und Einrichtungen:	besondere Bauteile und Einrichtungen sind nicht vorhanden. Die alten Anlagen zur Wasseraufbereitung müssen für die Folgenutzung überwiegend in Handarbeit ausgebaut und entsorgt bzw. als Schrott weiterverarbeitet werden.
Besonnung und Belichtung:	Nach Entfernung des um das Objekt wild gewachsenen Baum- und Strauchbewuchs wird eine normale Belichtung der Innenräume gegeben sein.
Bauschäden und Baumängel:	Am Sockelmauerwerk und auch am aufgehenden Mauerwerk sind Schäden erkennbar, Treppen und Dach sind, wie bereit beschrieben, ebenfalls schadhaft. Vorhandene Fenster sind zum Teil zugemauert.

**Allgemeinbeurteilung:**

Das Objekt befindet sich in einem sehr desolaten Zustand. Für eine zukünftige wirtschaftliche Nachnutzung ist eine den Denkmalschutz berücksichtigende umfassende Sanierung mit Neuausbau und Modernisierung notwendig.

Anmerkung zur Wertermittlungsmethodik:

Bei nachfolgender Bewertung wird ein "fiktiver Zustand" des Gebäudes zugrunde gelegt, wie er sich nach Instandsetzung, weiterführender Modernisierung, Um- und Ausbau in einer überwiegend mittleren Ausstattungsqualität ergibt. Unter dem Bewertungspunkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" werden die dafür notwendigen Kosten in der Höhe ermittelt bzw. geschätzt und wertmindernd in Ansatz gebracht, wie sie einen Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadenfreies und nutzungsfähiges Objekt erwerben würde.

**3.3 Außenanlagen**

Die vorhandenen Außenanlagen in Form der teilweisen Einfriedung sind abgängig. Weitere Außenanlagen sind nicht vorhanden.

**4 Ermittlung des Verkehrswerts****4.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der denkmalgeschützte Verkehrswert für das mit einem ehemaligen Wasserturm bebaute Grundstück in 16798 Fürstenberg, Maiberg in der Röblinseesiedlung, zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fürstenberg	2574	20	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fürstenberg	19	224/3	3.955 m <sup>2</sup>

**4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 4.2.1 Besonderheiten des Denkmalschutzes

Wegen des Verbots, denkmalgeschützte Objekte abzureißen, sind derartige Gebäude instandzusetzen bzw. instandzuhalten. Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Gebäudes abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i. d. R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung von Fachwerken - verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller Baumängel und Bauschäden.

Im Sachwert- und Ertragswertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen durch Schadenbeseitigungskosten – soweit vorhanden – als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt. Die **erhöhten Bewirtschaftungskosten** werden **im Ertragswertverfahren** unmittelbar bei der Bildung des Reinertrags aus dem Rohertrag berücksichtigt. **Im Sachwertverfahren** sind sie in Form von kapitalisierten **Bewirtschaftungsmehrkosten** anzusetzen.

In der Literatur wird häufig darauf verwiesen, dass wegen der Denkmaleigenschaft die Restnutzungsdauer unendlich betragen muss. Dies ist nicht erforderlich, da der Verkehrswert auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht auf die Dauer der rechtlichen Gegebenheit „Denkmalschutz“ abzustellen ist und nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Wert der baulichen Anlagen gegen Null streben wird.

Im Übrigen ist der vorbeschriebene Modellansatz nur dann zulässig, wenn die periodisch anfallenden Instandsetzungskosten schon am Wertermittlungsstichtag quantifiziert und wertmindernd sowie außergewöhnlich hohe Bewirtschaftungskosten (zur Erreichung der „unendlichen Restnutzungsdauer“) in Ansatz gebracht werden.

Da dieser Modellansatz auf weit mehr Hypothesen abstellen muss, wird der Begriff der „Restnutzungsdauer“ im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung interpretiert. Eventuell vorhandene Vorteile aus der Denkmaleigenschaft des Gebäudeteils konnten nicht recherchiert werden.

Stadt Fürstenberg/Havel

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
FB Bauordnung und Kataster  
untere Bauaufsichtsbehörde

4. Sep. 2023

Eingang

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Stadt Fürstenberg/Havel  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
16798 Fürstenberg

Direkt für Sie da:  
Raum-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Adresse:

**Frau Jahns**  
3.17  
03301 601-3630  
03301 601-80519  
Jeanette.Jahns@oberhavel.de  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

**Aktenzeichen:**  
**521010-02735/2023/jah**  
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

**Voranfrage: Sanierung und Umbau des Wasserturms für Wohn- bzw. Feriennutzung mit Herstellung der verkehrlichen und medialen Erschließung**

eingegangen am:  
07.06.2023

Grundstück:  
Fürstenberg, Fürstenberg, Steinförder Straße

31.08.2023

Gemarkung: Fürstenberg  
Flur: 19  
Flurstück: 224/3

## Vorbescheid

### I. Tenor/Sachentscheidung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Einzelfrage zu Ihrem Antrag vom 05.06.2023 auf Erteilung eines Vorbescheides beantworte ich wie folgt:

**Frage:** Ist die Sanierung und der Umbau des Wasserturms, verbunden mit der Schaffung einer ca. 110 m langen privaten Zuwegung über das Flurstück 367 aus der Flur 19, planungsrechtlich zulässig?  
bauplanungsrechtlich zulässig?

#### **Antwort (Tenor):**

Das in den zu diesem Bescheid als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

### II. Begründung

#### 1. Sachverhalt

Das angefragte Bauvorhaben sieht die Nutzungsänderung des ehemaligen Wasserturms in ein Gebäude mit Wohn- oder Feriennutzung vor.

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes soll über das Flurstück 367 der Flur 19 erfolgen. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser erfolgt über das Vorhabengrundstück.



Der Wasserturm hat eine Gebäudehöhe von ca. 20 m. Der Fußboden des obersten Geschosses liegt bei einer Höhe von ca. 10,50 m. Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 95 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück 224/3 der Flur 19 hat eine Größe von 3955 m<sup>2</sup> und liegt nicht an einer gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche.

Die öffentliche Verkehrsfläche befindet sich nördlich vom Wasserturm gelegen. Der Wasserturm hat einen Abstand von ca. 135 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Das Grundstück ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Objekt „Fürstenberg/Havel, Steinförder Straße 145, Wasserturm“ ist in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Bei der geplanten Maßnahme wird Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in Anspruch genommen. Zur Beurteilung des Bauvorhabens führte die untere Forstbehörde am 04.07.2023 einen Ortstermin durch. Betroffen wäre die Forstabteilung 3430 x<sup>3</sup>.

Diese Fläche befindet sich im Außenbereich, außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ und ist mit der Waldfunktion Erholungswald der Stufe 2 belegt.

Geplant ist die Zuwegung über das Flurstück 367 der Flur 19, welches ebenfalls Wald ist.

Der Standort befindet sich derzeit außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und wird sich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Fürstenberg befinden.

Der Standort wird aufgrund der sich bereits im Verfahren befindlichen Festsetzung des neuen Wasserschutzgebietes nach den Vorgaben der Trinkwasserschutzzone III A beurteilt.

Das Vorhabenareal befindet sich im Großschutzgebiet „Naturpark Stechlin-Ruppiner Land“. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23-28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von dem Vorhaben betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind im Vorhabengebiet nicht zu erwarten.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan existiert nicht.

Das Einvernehmen mit der Gemeinde - als Trägerin der Planungshoheit – wurde erteilt.

## **2. Rechtliche Würdigung**

### **2.1. Bauordnungsrecht**

Ich bin zur Entscheidung über die Voranfrage sachlich und örtlich zuständig (§§ 57, 58, 75 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO).

Nach § 75 BbgBO können vor Einreichung des Bauantrages Einzelfragen zu den Bauvorhaben durch einen Vorbescheid beantwortet werden.

Die von Ihnen gestellte Frage ist einer selbstständigen Beurteilung zugänglich.

Sie konnte positiv beantwortet werden, da Ihr Vorhaben in Bezug auf die gestellte Einzelfrage den öffentlich-rechtlichen bauplanungsrechtlichen Bauvorschriften entspricht (§ 72 Absatz 1 BbgBO).

Sie haben deshalb einen Anspruch auf den von Ihnen begehrten (positiven) Bauvorbescheid, da dem Vorhaben insoweit keine öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (vergleiche § 72 Absatz 1 BbgBO).

### **2.2. Bauplanungsrecht**

Das angefragte Bauvorhaben ist gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig.

Die Zulässigkeit des angefragten Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Absatz 2 BauGB, denn das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Baugrundstück

befindet sich auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB, denn es liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

### 3. Hinweise

Der Vorbescheid befindet nur über die gestellte bauplanungsrechtliche Einzelfrage. Somit wurden andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht geprüft. Bauordnungsrechtliche Belange, wie z.B. Rettungswege, Eignung von Zuwegungen wurden nicht geprüft.

Auch Einzelfragen, deren Beantwortung in die Zuständigkeit anderer Fachbehörden fällt, wurden – soweit sie nicht ausdrücklich Gegenstand der Fragestellung waren – nicht geprüft, sondern nur angefragt und sind gegebenenfalls vor Bauantragstellung unmittelbar mit diesen Behörden zu klären.  
Der Vorbescheid hat – soweit dies nicht ausdrücklich beantragt war – keine Konzentrationswirkung, sondern entfaltet nur Bindungswirkung für eine zukünftige Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

#### Hinweise Bauordnungsrecht:

Die bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere die Vorschriften über Abstandsflächen sowie die des vorbeugenden Brandschutzes, sind bei der Ausarbeitung eines Entwurfs zu beachten.

Laut § 4 Absatz 1 BbgBO dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt und Feuerwehrezufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Führen Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser über fremde Grundstücke, sind diese rechtlich zu sichern.

#### Hinweise Forst:

Die Waldumwandlungsgenehmigung kann nur im Zuge eines konzentrierten bauordnungsrechtlichen Verfahrens mit bearbeitet werden. Sollte die Waldumwandlung positiv entschieden werden, ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:1,75 zu leisten.

#### Hinweise Denkmalschutz:

Ihr Vorhaben ist grundsätzlich denkmalrechtlich zulässig.

Belange des BbgDSchG sind vom Vorhaben betroffen, da es Veränderungen am Baudenkmal zur Folge hat.

Die Maßnahme ist daher gemäß § 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Die Umnutzung des Wasserturms und damit der Erhalt des Denkmals werden ausdrücklich durch die untere Denkmalschutzbehörde begrüßt.

Eingriffe in die Denkmalsubstanz, um die Nutzung des Denkmals zu gewährleisten, sind so behutsam wie möglich zu planen. Ggfs. erforderliche Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbauten sind dem Denkmal städtebaulich und gestalterisch unterzuordnen.

Es wird dringend empfohlen, die Sanierungs- und Umbauplanung noch vor dem Bauantragsverfahren zusammen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu entwickeln und weiter auszuarbeiten.

#### Hinweis Vorbeugender Brandschutz:

Die Zufahrt ist mit einer mindestens 3,50 m lichten Breite und einer mindestens 3,50 m lichten Höhe zu errichten. Es ist ein ausreichend dimensionierter Wendebereich vorzuhalten.

Gemäß den mit der Verwaltungsvorschrift Technischen Baubestimmungen (VV TB) vom 29. Juni 2022 eingeführten technischen Baubestimmungen der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische

Baubestimmungen (MVV TB) ist nach A 2.2.1.1 die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (10-2009) sowie die dazugehörige Anlage A 2.2.1.1/1 als Grundlage zur Herstellung, Kennzeichnung und Befestigung der Feuerwehrezufahrt und der gegebenenfalls erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen anzuwenden.

Mit fortgeschrittener konkretisierter Planung für die baulichen Anlagen können sich im Rahmen der Antragstellung weitergehende Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr ergeben und gegebenenfalls weitere Maßnahmen (z.B. Aufstellflächen oder Bewegungsflächen gemäß Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) notwendig werden.

#### Hinweis untere Wasserbehörde:

1. Der Standort befindet sich derzeit außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und wird sich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Fürstenberg befinden. Der Standort wird aufgrund der sich bereits im Verfahren befindlichen Festsetzung des neuen Wasserschutzgebietes nach den Vorgaben der Trinkwasserschutzzone III A beurteilt.
2. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.
3. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.
4. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Trinkwasserschutzzone:

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind verboten:

5. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart,
6. Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
7. das Ein- oder Aufbringen von Abfällen, bergbaulichen Rückständen oder Ersatzbaustoffen einschließlich Bodenmaterial und Baggergut in oder auf Böden oder deren Einbau in bodennahe technische Bauwerke,
8. das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
9. das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) eingehalten werden,
10. das Errichten oder Erweitern von Anlagen mit Erdwärmesonden,
11. die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird,
12. die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ausgenommen a) Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind, und b)

die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.

Die zuständige Behörde kann von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten nach § 52 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine Befreiung erteilen, **wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird** oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

Nach § 52 Abs. 2 Satz 1 können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach § 52 Abs. 1 WHG getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Soweit Regelungen der WSGVO das Eigentum unzumutbar beschränken und diese Beschränkung nicht durch eine Befreiung oder andere Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden kann, ist gemäß § 52 Absatz 4 WHG eine Entschädigung durch den Begünstigten zu leisten.

Niederschlagswasser:

13. Für die Niederschlagsentwässerung muss ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gestellt werden. Der Antrag muss mit allen erforderlichen Unterlagen zur Beteiligung der unteren Wasserbehörde übermittelt werden.

#### Hinweise Naturschutzrechtliche Belange:

Unter der Maßgabe, dass das Vorhaben nach § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig wäre, gelten die folgenden naturschutzrechtlichen Erfordernisse, die bei Weiterverfolgung der Absicht der Vorhabenrealisierung beachtet werden müssen:

#### Eingriffsregelung

Gemäß Anlage 3 der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung i. V. m. § 17 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff. BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorzulegen, welche die planungsrelevanten Gegebenheiten hinsichtlich des Naturhaushaltes darstellt. Folgende Angaben sind dazu mindestens erforderlich:

- Beschreibung der Art, des Umfangs und des zeitlichen Ablaufs des Eingriffs,
- Bilanzierung der geplanten Versiegelung, versiegelungsähnlichen Maßnahmen und weiterer Eingriffswirkungen (z.B. Gehölzentnahme, Herstellung von Versickerungsmulden, Zuwegungen, Stellplätzen) mit Ableitung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- ggf. Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ort, Flächenausstattung der Maßnahmenflächen, Art, Umfang und zeitlicher Ablauf),
- ggf. Maßnahmen zur rechtlichen Sicherung der Flächen für die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Angaben zu arten- und biotopschutzrechtlichen Belangen

Bei der Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE 2009) des brandenburgischen Umweltministeriums zu beachten.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann dabei in ihrem Umfang dem Eingriff angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist eine kurze Abhandlung ausreichend.

#### Artenschutz

Grundsätzlich ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Von der Notwendigkeit der Erstellung eines singulären artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sieht die

uNB aber ab. Artenschutzfachliche Angaben können in den Eingriffs-Ausgleichsplan integriert werden.

Abzureißende Gebäude bzw. Gebäudeteile (Dachstuhl) können eine Lebensstätte besonders geschützter Arten darstellen (z.B. Spatzen, Schwalben, Fledermäuse). Bei den Abbrucharbeiten ist daher der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Um die möglichen erheblichen Folgen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu vermeiden, sollten die Gebäude rechtzeitig vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Gebäudebrüter- und Fledermausnachweisen (Nester, Kot, Tiere) kontrolliert und hinsichtlich der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet werden. Hierfür ist oftmals eine Überblicksbegehung ausreichend.

Das Ergebnis ist der uNB schriftlich mitzuteilen. Sie prüft, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich ist. Erfahrungsgemäß lassen sich in der Regel Lösungswege finden, die eine Erteilung der ggf. erforderlichen Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten ermöglichen. Hierzu zählt z. B. die Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen in der Umgebung.

Bitte beachten Sie, dass bis zur abschließenden Klärung der Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange der Abriss nicht erfolgen kann. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach §§ 69, 71 und 71a BNatSchG ordnungs- bzw. strafrechtlich geahndet werden kann.

#### Hinweis

Es gilt zwingend zu beachten, dass zur Vorhabenrealisierung notwendige Gehölzentnahmen (Bäume, Sträucher, Hecken) aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des nächsten Jahres, entfernt werden können.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 73 BbgBO für die Dauer von **sechs Jahren** vom Tage der Ausstellung an gebunden.

#### **4. Gebührenbescheid**

Es werden Gebühren in folgender Höhe erhoben:

Gesamtbetrag:	<b>700,00 Euro</b>
Zahlungsdaten:	Empfänger - Landkreis Oberhavel IBAN - DE07 1605 0000 3740 9230 90 BIC - WELADED1PMB Verwendungszweck - <b>63232735 - 02823</b>

Die erfolgte Gebührenermittlung sowie die Auslagen zum Bescheid sind aus der Anlage ersichtlich.

Die Gebühr wird mit Bekanntgabe dieses Bescheids fällig. Bitte zahlen Sie daher den fälligen Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks „**63232735 - 02823**“ unverzüglich, spätestens jedoch **bis zum 28.09.2023** ein.

Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege der Verwaltungsvollstreckung kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsgrundlagen der Kostenentscheidung sind die Vorschriften des Gebührengesetzes des Landes Brandenburg (GebGBbg) sowie der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten (Baugebührenordnung - BbgBauGebO).

Zur Zahlung der Verwaltungsgebühr ist nach § 12 Absatz 1 GebGBbg verpflichtet, wer die Amtshandlung

veranlasst (beantragt) hat. Hiernach hat der Antragsteller die Kosten des Verwaltungsverfahrens zu tragen.

Die Gebührenfestsetzung beruht auf § 1 GebGBbg und berechnet sich für die gebührenpflichtige Amtshandlung nach §§ 1 ff. BbgBauGebO in Verbindung mit der Anlage 1 der BbgBauGebO.

Gründe: Die Tarifstelle 1.7.1 sieht für die Beantwortung einzelner Fragen zu einem konkreten Bauvorhaben einen Gebührenrahmen von 200 Euro bis 3000 Euro vor; die Tarifstelle 1.7.2 zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens einen Gebührenrahmen von 400 Euro bis 15.000 Euro. Da es sich hierbei um eine Rahmengebühr handelt, ist bei der Festsetzung der Gebühr auf Ihren wirtschaftlichen Nutzen und auf den Verwaltungsaufwand abzustellen. Vorliegend war die für vergleichbare Fälle ermittelte Durchschnittsgebühr festzusetzen, da der Verwaltungsaufwand für die Amtshandlung aufgrund der Durchschnittlichkeit einem gegenüber dem Durchschnitt gleichen Aufwand entsprach und auch die wirtschaftliche Bedeutung des Verfahrens für Sie durchschnittlich eingestuft worden ist.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen den Bescheid sowie gegen den Gebührenbescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Oberhavel, Der Landrat, Adolf-Dechert-Straße 1, 16515 Oranienburg, einzulegen. Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Auch im Falle eines Widerspruches sind die oben genannten Gebühren zu zahlen (§ 80 Absatz 2 Nummer 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)).

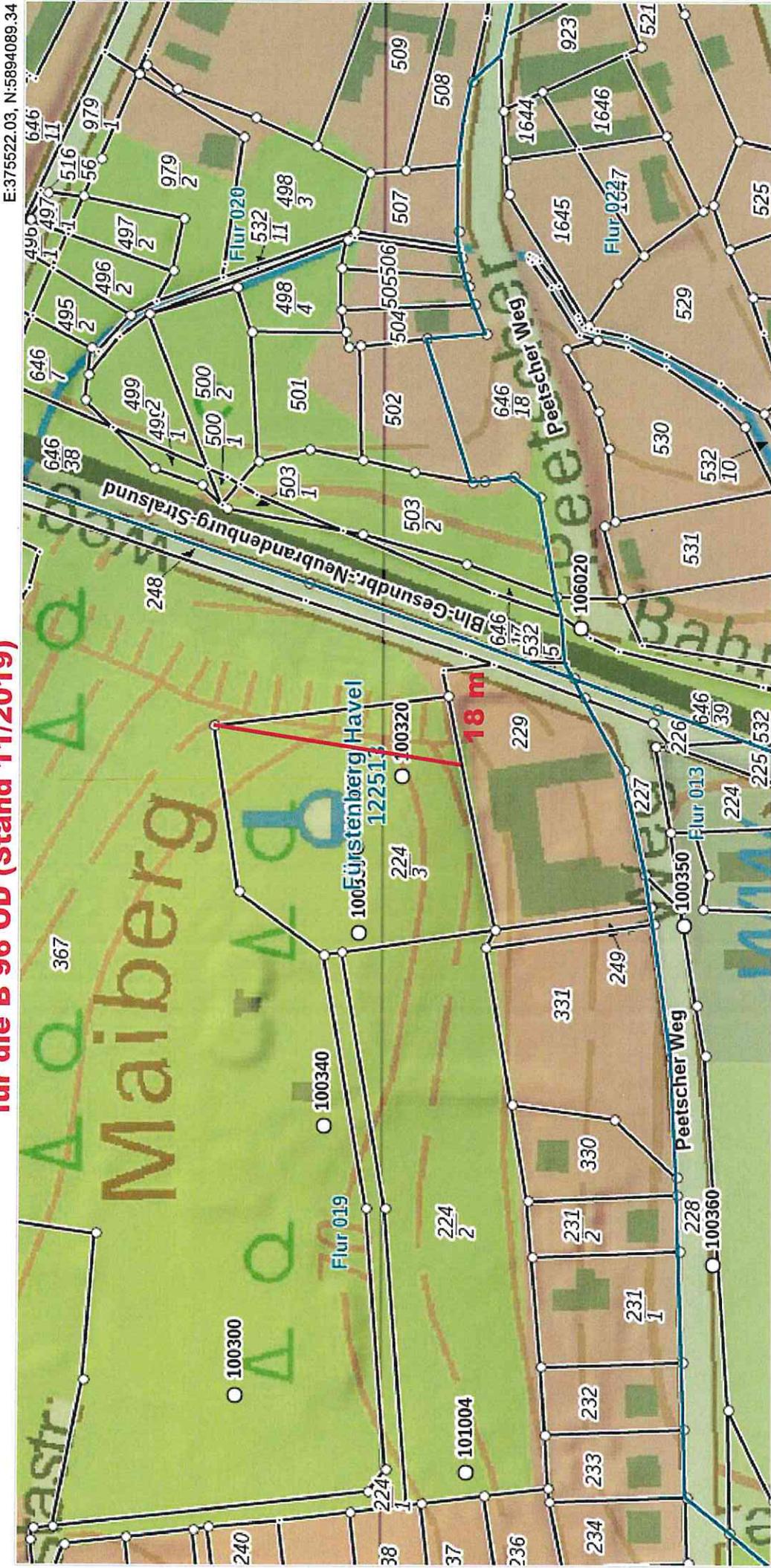
Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter [www.oberhavel.de](http://www.oberhavel.de) aufgeführt sind. Das signierte Dokument ist an folgende E-Mail-Adresse zu senden: [kreisverwaltung@oberhavel.de](mailto:kreisverwaltung@oberhavel.de).

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Jahns

**Vorschlag für die Grundstücksteilung wg. der Planung für die Trasse der B 96 Ortsdurchfahrt (OD) auf Grundlage des Vorentwurfs für die B 96 OD (Stand 11/2019)**



E:375131.83,  
N:5893901.90



**1:1500**

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geobasisdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 5. Sep. 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Stand: 05.09.2023

Bearbeiter: M. Nitschke

E:375522.03, N:5894089.34



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
OT Wünsdorf Wünsdorfer Platz 4-5 D-15806 Zossen

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Denkmalpflege

Dezernat Inventarisierung

Bearbeiter: Dr. Matthias Metzler

Telefon: 03 37 02 / 7 13 22

Telefax: 03 37 02 / 7 12 02

E-Mail: matthias.metzler@bldam-brandenburg.de

Wünsdorf, den 31. März 2008

## Beurteilung des Denkmals

**Bezeichnung:** Wasserturm  
Steinförder Straße / Peetscher Weg  
Gemarkung Fürstenberg (Havel), Flur 19, Flurstück 224/3  
16798 Fürstenberg (Havel)  
Landkreis Oberhavel

### Beschreibung des Denkmals und Benennung des Schutzzumfangs:

Der Wasserturm steht westlich des Fürstenberger Stadtkerns, nahe der Eisenbahnstrecke Berlin – Stralsund (Nordbahn), auf dem zwischen Steinförder Straße und Peetscher Weg gelegenen Maiberg. Im Jahre 1910 beschloss die Stadt den Bau eines Wasserwerks. Noch im selben Jahr erfolgten die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlagen, einschließlich des Wasserturms. Die Entwürfe für den Wasserturm wurden 1910 vom Ingenieur Gustav Oesten aus Berlin angefertigt.

Der Wasserturm ein massiver Ziegelbau auf kreisrundem Grundriss. Sein überstehender Sockel im unteren Bereich aus Feldsteinmauerwerk. An der westlichen Turmseite schlichter Eingangsportikus. Der Turmschaft gegliedert durch Rundbogen- bzw. Rundfenster mit Eisensprossen. Im oberen Turmbereich Gurt- und Kranzgesims. An der südlichen Seite ein Pegelstandsanzeiger. Oberer Turmabschluss durch ein Kegeldach mit bekrönender Dachlaterne. Letztere mit Zinkblechverkleidung und Turmspitze. Im Inneren zweischaliger Wandaufbau; dabei dient die Innenwand als Tragekonstruktion für den Wasserbehälter. Im Erdgeschoss vier genietete Stahlbehälter zur Wasseraufbereitung. Zwischen den Wandschalen Wendeltreppe mit Eisenstufen. Zwischendecke aus Ziegeln und Stahlträgern. Seitlich Steig- und Fallrohre. Darüber der genietete, nach oben offene Wasserbehälter.

### Begründung:

**Stadt- und technikgeschichtliche Bedeutung:** Seit der Mitte des 19. Jh. wurde in mehreren deutschen Städten begonnen, zentrale Wasser- und Abwassersysteme aufzubauen (z.B. 1856 Wasserwerk Stralauer Tor in Berlin). Dabei entstanden in den folgenden Jahrzehnten komplexe Anlagen zur Gewinnung, Aufbereitung und Verteilung des Wassers sowie zur Entsorgung des Abwassers. Ein wesentlicher Bestandteil der städtischen Wassernetze waren die Wasserwerke mit den Wassertürmen, die für die Wasseraufbereitung und -speicherung (auch für den Brandfall) sowie die Sicherung eines konstanten Wasserdrucks notwendig waren. Im damals mecklenburgi-

schen Fürstenberg wurde im Jahre 1910 das erste Wasserwerk und damit die zentrale Wasserversorgung in Betrieb genommen. Der markante Wasserturm ist ein anschauliches Zeugnis für den hohen Entwicklungsstand der Wasserwirtschaft in der Zeit um 1900 in Deutschland und den Aufbau einer städtischen Wasserversorgung in Fürstenberg. Durch die Inbetriebnahme des Wasserwerks verbesserten sich die hygienischen Verhältnisse in der Stadt und die Lebensbedingungen der Einwohnerschaft wesentlich. Auch der spürbare wirtschaftliche Aufschwung Fürstenbergs seit dem späten 19. Jh. und das damit verbundene Wachstum der Stadt erforderten den Aufbau einer modernen Wasserversorgung. Neben dem Ausbau des Wirtschaftsstandortes entwickelte sich Fürstenberg damals zu einem überregional bekannten Ausflugs- und Erholungsort. In der unmittelbaren Umgebung des Wasserturms entstand die aus Villen, Gasthäusern und Erholungsheimen bestehende Röblinseesiedlung. Der Wasserturm ist somit auch Zeugnis einer wichtigen Aufschwungphase Fürstenbergs.

**Baugeschichtliche Bedeutung:** Der Fürstenberger Wasserturm ist ein besonders qualitativvolles Beispiel eines städtischen Wasserturmbaus in Brandenburg in der Zeit um 1900. Seine ansprechende bauliche Gestaltung zeigt, dass die damals errichteten Wassertürme nicht nur ihren technischen Funktionen genügen, sondern auch städtebauliche Akzente im Stadtbild setzen sollten.

**Städtebauliche Bedeutung:** Der Wasserturm bildet aufgrund seiner erhöhten Lage, eigenen Bauhöhe und markanten baulichen Gestalt einen Blickpunkt westlich des Stadtkerns an der Eisenbahnstrecke. Er wirkt prägend für das Stadtbild und die Stadtsilhouette von Fürstenberg.

Nadine Weber