

# **Stadt Fürstenberg / Havel**

## **Begründung zum Bebauungsplan "Neue Str. 14 - Green View Tornow"**

Stand: Entwurf  
vom 27. Oktober 2021

### **Planungsträgerin**

Stadt Fürstenberg / Havel  
vertreten durch das Bauamt der Stadt Fürstenberg / Havel  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

### **Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**Planungsträger:**

Stadt Fürstenberg / Havel  
vertreten durch das Bauamt der Stadt Fürstenberg / Havel  
Markt 1, 16798 Fürstenberg/Havel  
Tel.: 033093 346-0  
E-Mail: info@stadt-fuerstenberg-havel.de

**Planverfasser:**

Bebauungsplan

SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Homepage: www.sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Farah Beydoun  
M. Sc. Architektur, DSA Stadt- und Regionalplanung

Umweltplanung

Bacher Landschaftsarchitekten  
Hauptstraße 6, 10827 Berlin  
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de  
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Planverfahren	6
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Altlasten	7
2.4 Bodendenkmale	7
2.5 Eigentumsverhältnisse	8
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>9</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	10
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>11</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2 Planungskonzept	11
<b>5. Planinhalt</b>	<b>12</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4 Fläche für Nebenanlage	13
5.5 Erschließung	13
5.6 Private Grünfläche und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	14
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	14
5.9 Flächenbilanz	14

<b>6. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	16
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	17
6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
6.5 Quellen	36
<b>7. Verfahren</b>	<b>38</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>39</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>41</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>42</b>

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 652 mit dem Namen Neue Straße im Ortsteil Tornow der Stadt Fürstenberg (Havel). Es wird begrenzt

- im Norden durch eine Abzweigung des Roßluchgrabens,
- im Osten durch das bebaute Wohngrundstück Neue Straße 15,
- im Süden durch die Neue Straße und
- im Westen durch das bebaute Wohngrundstück Neue Straße 13.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 67 der Flur 2 der Gemarkung Tornow teilweise. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 0,24 ha.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Tornow"

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern zu schaffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die Zulässigkeit von Vorhaben ist zum Zeitpunkt des Planungsbeginns gemäß § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zusätzlich sollen mit dem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze gesichert werden, die in diesem Bereich des Ortsteiles Tornow nur in geringem Maße zur Verfügung stehen.

Hierzu wird der Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Neue Straße 14 - Green View Tornow" im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Der nördliche Teil des Grundstücks liegt in dem Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" (Gebietsnummer 2844-601, Gebietsnummer (intern) 2191).

## **1.3 Planverfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans " Neue Straße 14 - Green View Tornow" wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) oder ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht vorliegen. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet gehört zu dem Grundstück Neue Straße 14, das bei Planungsbeginn mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut ist. Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme eines Nebengebäudes baulich ungenutzt und dient als Garten- bzw. Gehölzfläche.

### **2.2 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Süden angrenzende Neue Straße. Die Bus-Haltestelle der Oberhavel-Verkehrsgesellschaft "Am Fließ" ist über die Neue Straße rund 170 Metern entfernt. Von dort aus verkehren die Busse

837 zwischen Gransee Bahnhof, Wentow und Ringsleben,

838 zwischen Zehdenick, Libellenweg, Mildenberg und Fürstenberg (Havel) Bahnhof und

854 zwischen Gransee, Gymnasium, Mildenberg, Tornow, Bredereiche, Tempeliner Str. und Himmelpfort.

Die Neue Straße verbindet als Kreisstraße 652 den Ortsteil Marienthal der Stadt Zehdenick im Süden mit dem Ortsteil Blumenow der Stadt Fürstenberg / Havel im Norden. Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser und Strom sind am Plangebiet vorhanden.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 800 l x min<sup>-1</sup> für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 m um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen (§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405).

### **2.3 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **2.4 Bodendenkmale**

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70490, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Tornow.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgD-SchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises

Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 67 der Flur 2 der Gemarkung Tornow befindet sich in Privateigentum.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für die Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB. Das geplante Vorhaben wäre gemäß § 35 BauGB nicht zulässig.

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Für das Plangebiet des Bebauungsplans "Ferienhausgebiet Tornow" sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 - Freiraumentwicklung: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern;
- Ziel 3.3 LEP HR - Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung: Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Fürstenberg / Havel kein Zentraler Ort. Innerhalb der Stadt "Fürstenberger/Havel" übernimmt der Ortsteil "Fürstenberger/Havel" die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Die Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 und befindet sich teilweise innerhalb des Vorranggebietes "Freiraum" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Raumbedeutende Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (vgl. 1.1 (Z) ReP FW). Im vorliegenden Fall sind insbesondere das Tornowfließ und die Niederungsbereiche einschließlich weiterer Gewässer im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" maßgeblich. Die Ortslage Tornow ist vom Vorranggebiet Freiraum ausgenommen. Die Bauflächen bzw. das Sondergebiet befinden sich außerhalb des Vorranggebietes Freiraum. Lediglich die festgesetzte Grünfläche befindet sich im Randbereich des Vorranggebietes "Freiraum".

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1). Das Plangebiet liegt im Außenbereich, ist jedoch bereits erschlossen und bietet daher ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP HR, da das Plangebiet durch die direkte Angrenzung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und durch die mit verhältnismäßig geringem Aufwand herstellbaren Anschlüsse an die Infrastruktur baulich entwicklungsfähig ist (Z 5.2).

Durch die Festsetzung einer Grundfläche, welche die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete nicht überschreitet, wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert (G 6.1 LEP HR).

Der Grundsatz zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 6.1 LEP HR) wird in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen, bzw. bestehende Gärten, innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben.

Der angrenzende Freiraumverbund wird durch eine behutsame Flächeninanspruchnahme und die geplante Nutzung als Sondergebiet, dass der Erholung dient, nicht beeinträchtigt (Z 6.2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 5. August 2021 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Für den Ortsteil Tornow der Stadt Fürstenberg / Havel liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Der Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Neue Straße 14 - Green View Tornow" wird als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Aufgrund der geringen Siedlungstätigkeit in dem Ortsteil Tornow besteht für weitere Flächen im Ortsteil kein Planbedarf. Aus Gesamtsicht der Stadt Fürstenberg / Havel besteht kein Planerfordernis für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für den Ortsteil Tornow; im gesamten Stadtgebiet liegen nur Teil-Flächennutzungspläne nur für die Ortsteile Bredereiche und Himmelpfort vor. Daher ist der Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Neue Straße 14 - Green View Tornow" ausreichend, um die bauliche Entwicklung zu ordnen.

Das Planvorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf gesamtgemeindliche Belange der Infrastruktur, Erholung und Landschaft, die eine übergeordnete Planung erfordern würden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern und für die Sicherung der Erschließung.

### **4.2 Planungskonzept**

Das Planungskonzept "Green View Tornow" sieht die Errichtung eines Ferienhausgebietes vor. Geplant sind 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils ca. 55 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von 7,5 m mit Satteldächern. Im Süden des Gebietes ist eine Stellplatzanlage mit 20 Pkw-Stellplätzen geplant, wovon zwei behindertengerecht sind, errichtet werden. Da das Projekt nur eine Erweiterung eines bestehenden Hotels und Restaurants ist, befindet sich die Rezeption im Hauptgebäude in der Neuen Straße 1, 16798 Fürstenberg / Havel.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung von Ferienhäusern und den zugeordneten Nebenanlagen. Zulässig sind Ferienhäuser, eine Fahrradwerkstatt, ein Schuppen für Gartengeräte, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, ein Müllsammelhaus, Wege und Zufahrten, die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen für erneuerbare Energien (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Das Sondergebiet wird im Norden von der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" begrenzt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO durch die zulässige Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen (GR) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die einzelnen baulichen Anlagen sind jeweils mit einer Grundfläche (GR) von 55 m<sup>2</sup> festgesetzt, und die Höhe baulicher Anlagen ist mit OK 56.5 über NHN festgesetzt. Damit es nicht zur Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GRZ- und GFZ-Obergrenzen von jeweils 0,4 und 1,2 kommen kann, wird zusätzlich die GRZ festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit	0,12 ha x GRZ 0,4	= 0,048 ha
zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen:	0,048 ha x 0,5	= 0,024 ha
zulässige Versiegelung gesamt		0,072 ha

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von 0,12 ha eine Versiegelung von rund 0,072 ha möglich.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben für bauliche Anlagen sind als absolute Höhenangaben in Metern über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz DHHN 2016 angegeben. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" als Oberkante über einem Bezugspunkt als Höchstmaß in Metern angegeben. Die Firsthöhe für die geplanten Ferienhäuser beträgt 7,5 m. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den festgesetzten Bezugspunkt über NHN. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 49,0 m über NHN in Tornow. Daraus ergibt sich eine Höhe der baulichen Anlagen von bis zu

56,5 m. Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Auf die Festsetzung einer Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Gebäudehöhe ausschlaggebend für die städtebauliche Entwicklung ist. Innerhalb der Ferienhäuser sind untergeordnete - über weniger als 60 % der Grundfläche - Galerieebenen ohne Treppenraum zulässig.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO die Bauweise und durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

#### **Bauweise**

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird festgesetzt, dass die Errichtung der Baukörper nur in offener Bauweise zulässig ist. Hier soll in Ergänzung der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung ein homogenes Ortsbild entwickelt werden.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Das sich daraus ergebende Baufenster gibt den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor.

### **5.4 Fläche für Nebenanlagen**

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in der 20 Pkw-Stellplätze errichtet werden sollen. Auf der Fläche für Nebenanlagen sind die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen, eines Müllsammelhauses sowie Wege und Zufahrten für die Ferienhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ein Grundstück umfasst, das direkt an die Neue Straße grenzt, ist das Müllsammelhaus der Neue Straße zuzuordnen. Das Befahren des Grundstückes mit Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich (siehe textliche Festsetzung Nr. 3b).

Darüber hinaus sind in allen Teilen des Sondergebietes gemäß § 14 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen für erneuerbare Energien, eine Fahrradwerkstatt und ein Schuppen für Gartengeräte zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

### **5.5 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt südlich über die Neue Straße, die Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen des künftigen Verkehrs ausgehend von den sechs geplanten Ferienhäusern im Plangebiet auf die umliegende Verkehrsinfrastruktur sind als unerheblich anzusehen.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung "SO" sind mindestens

800 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 m um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen (§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405).

#### **5.6 Private Grünfläche und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Da der nördliche Teil des Plangebiets in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, wird dieser dicht mit Gehölzen bestandene Teil geschützt und gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Wege und Freisitze mit einer Fläche von insgesamt 100 qm zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) solange diese baulichen Anlagen nicht der schutzzweck der LSG-VO widersprechen, und den Charakter des Gebietes nicht verändern (§3 und 4 LSG-VO Fürstenberger Wald- und Seengebiet).

#### **5.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktion anteilig erhalten bleibt.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Natur zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen wie z. B. Maschendraht-, Stabgitter- und Lattenzäune oder Hecken zulässig sind, damit Kleintiere passieren können. Die Einfriedungen müssen hierzu einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein. Die Höhe der Einfriedungen und Hecken soll auf maximal 2 m über der Oberkante des Geländes beschränkt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst zu versickern. Jedoch kann bei der geplanten GRZ von 0,4 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von 50 %, höchstens 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Zudem ist wie oben dargestellt die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, was den Versiegelungsgrad weiter reduziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der geringen Versiegelungsmöglichkeiten kein Problem darstellt, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zu versickern ist. Vorrangig soll die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte etc.) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist zu beachten, dass dies gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

#### **5.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) " Fürstenberger Wald- und Seengebiet ". Die LSG-Grenze wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist Inhalt der amtlichen Plangrundlage.

## 5.9 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht (Flächenangaben in Hektar)

Fläche	Bestand	Planung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>0,23</b>	
Sondergebiet "Ferienhausgebiet"	0,00	0,12
<i>davon Fläche für Stellplätze</i>	0,00	0,04
private Grünfläche	0,23	0,11
<i>davon Hausgarten</i>	0,12	0,00
<i>Gehölzfläche</i>	0,11	0,11

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt nördlich der Neuen Straße im Ortsteil Tornow der Stadt Fürstenberg (Havel). Es wird begrenzt

- im Norden durch eine Abzweigung des Roßluchgrabens,
- im Osten durch das bebaute Wohngrundstück Neue Straße 15,
- im Süden durch die Neue Straße und
- im Westen durch das bebaute Wohngrundstück Neue Straße 13.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 67 der Flur 2 der Gemarkung Tornow. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rund 0,24 ha. Der nördliche Teil des Grundstücks liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Als Art der Nutzung sind Ferienhäuser zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die damit den Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erfüllt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Hieraus ergibt sich eine GRZ II von 0,2. Für die einzelnen Baufenster im Sondergebiet wird eine Gebäudehöhe von etwa 7,5 m über Gelände festgelegt. Um den Gebietscharakter zu erhalten, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 55 qm geplant, davon sind Terrassen mit jeweils 9 m<sup>2</sup> und eine Fahrradwerkstatt mit einer Grundfläche von höchstens 8 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Neue Straße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Wege, die aus wasserdurchlässigem Material gebaut werden. Auf beiden Seiten der Zufahrt wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" für maximal 20 Stellplätzen ausgewiesen.

#### **6.1.2 Intention des Plans**

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern zu schaffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die Zulässigkeit von Vorhaben ist zum Zeitpunkt des Planungsbeginns gemäß § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Hierzu wird der Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Neue Straße 14 - Green View Tornow" im Regelverfahren aufgestellt.

Der nördliche Teil des Grundstücks liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebietsnummer 2844-601, Gebietsnummer (intern) 2191).

## **6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs (Schutzgut) unter dem Punkt „Fachplanerische Ziele und Hinweise“ aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

### **Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Verfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

### **Beurteilung von Eingriffen**

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären zweistufigen Verfahren erfolgt, sind Eingriffe nach § 2a BauGB auszugleichen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

#### **6.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Das Baugesetzbuch regelt die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung. Es ist als wichtiges, rechtsverbindliches Instrument zu verstehen und bildet eine umfassende Plankulisse für alle Bauvorhaben. Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Demnach berücksichtigen die geplanten Festsetzungen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

*"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden."* (§ 1a Abs. 2 BauGB) Darüber hinaus ist im Bebauungsplanverfahren die "Eingriffsregelung" nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

## 6.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die in § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen.

Der nördliche Teil des Grundstücks liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Somit liegt der Geltungsbereich in einem Schutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1).

Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

### **6.2.3 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)**

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. § 2, § 4 Absatz 4, § 6 Absatz 1, § 7 Absatz 2, § 8 Absatz 3, § 16a, § 18 Absatz 2 und § 29 Absatz 4 weichen gemäß Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Grundgesetzes von den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ab.

### **6.2.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 1 Abs. 1 BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen zu betrachten.

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach sind die zuständigen Behörden gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (Emissionskataster). Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen.

### **6.2.5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungs-eigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Konkrete Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte bezüglich einzelner Schadstoffe und bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser enthält die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird zudem der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Durch Schaffung von neuen Freiflächen und Sicherung einer niedrigen Baudichte im innerstädtischen Bereich finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.

### **6.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser.

*"Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen."*

### **6.2.7 Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)**

Die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) soll die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten. Sie wurde als Ergänzung zu den bereits erwähnten Gesetzen angewandt. Insbesondere in Bezug auf Ausgleichsmaßnahmen dient die HVE als Grundlage. (nach §§10 – 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (MLUV 2009))

### **6.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel**

Für die Bemessung von Ersatzpflanzungen und sonstige Belange hinsichtlich des Baumbestandes, dient die Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel als Grundlage als Grundlage.

### **6.2.9 Flächennutzungsplan**

Für den Ortsteil liegt kein Flächennutzungsplan vor.

### **6.2.10 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

- Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Für das Plangebiet des Bebauungsplans " Ferienhausgebiet Neue Straße 14 - Green View Tornow " sind folgende Ziele und Grundsätze relevant: Grundsatz 4.1 LEP B-B: Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung
- Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 - Freiraumentwicklung: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Fürstenberg / Havel kein Zentraler Ort. Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1). Das Plangebiet liegt im Außenbereich, ist jedoch bereits erschlossen und bietet daher ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP HR, da das Plangebiet durch die direkte Angrenzung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und durch die mit verhältnismäßig geringem Aufwand herstellbaren Anschlüsse an die Infrastruktur baulich entwicklungsfähig ist (Z 5.2).

Durch die Festsetzung einer Grundfläche, welche die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Wochenendhausgebiete nicht überschreitet, wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert (G 6.1 LEP HR).

Der Grundsatz zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 6.1 LEP HR) wird in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen, bzw. bestehende Gärten, innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben.

Der angrenzende Freiraumverbund wird durch eine behutsame Flächeninanspruchnahme und die geplante Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, nicht beeinträchtigt (Z 6.2).

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 14. September 2020 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **6.2.11 Landschaftsplan**

Nach telefonischer Auskunft von der Stadtverwaltung Fürstenberg / Havel am 24. Juni 2021 liegen die Landschaftspläne für die Region nur in analoger Form in der zuständigen Behörde vor. Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes wurden über den Schutzstatus des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden müssen.

### **6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **6.3.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik**

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet den Untersuchungsgegenstand, und die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum) und die Untersuchungsmethode.

##### **6.3.1.1 Untersuchungsgegenstand**

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des Bebauungsplans „Ferienhausgebiet Neue Straße 14 - Green View Tornow“ verursachten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Die Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Zusätzlich gelten folgende Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)
- Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Wald und Wohnzwecke auf das notwendige Maß beschränken
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009).

##### **6.3.1.2 Untersuchungsraum**

Die Untersuchungsräume (Abb. 1) der Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.



Abb. 1 Schutzgutbezogene Untersuchungsräume

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Schutzgüter möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wird über die Sichtachsen bestimmt und umfasst alle Bereiche, von denen aus das Untersuchungsgebiet ersichtlich ist. Aufgrund der abgeschotteten Lage des Untersuchungsgebietes und der Tatsache, dass sich das Landschaftsbild nur für den rückwärtigen Raum verändert, ist der Untersuchungsraum dieses Schutzgutes ebenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Klima/Luft werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Geltungsbereich behandelt. Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden die Licht- und Schallimmissionen und das Verkehrsaufkommen näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wurde der Untersuchungsraum über die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeweitet und umfasst die angrenzenden Straßen ebenso wie die angrenzenden Gebäude.

#### **6.3.1.3 Methodik**

Die Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts anhand des verbal-argumentativen Verfahrens. In diesem Zusammenhang wird der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebietes untersucht und bewertet, beschrieben und schließlich in Relation zum Planungs-Zustand gesetzt. Für die Ermittlung des Basisszenarios werden aktuelle Grundlagen wie der Vermesser-Plan (vom Vermessungsbüro Schech, am 09. Dezember 2020 von R. Ahrndt angefertigt) und Kartenmaterial des Geoportals Brandenburg und des BrandenburgViewers, übergeordnete Planungen des Landes Brandenburg sowie der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union zugrunde gelegt. Darüber hinaus fand am 19. April 2021 eine Begehung des Geländes statt, in deren Rahmen die ökologischen Eigenschaften des Untersuchungsgebietes eingeschätzt und grob kartiert wurden. Auf Grundlage dieser Datenlage werden die Umweltauswirkungen, welche von der Planung ausgehen, abgeschätzt.

#### **6.3.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in zwei unterschiedliche Bereiche einteilen. Zum einen wird ein Sondergebiet, das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO der Erholung dient, festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird im südlichen Teil des im Entwurf des Bebauungsplans festgeschriebenen Geltungsbereichs verortet.

Darüber hinaus wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünfläche befindet sich innerhalb

des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Mit der planerischen Festsetzung des Teilstücks als private Grünfläche wird den Zielen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) entsprochen. Vorausgesetzt ist hier ein natur- und umweltschutzfachlicher Umgang mit diesem Teilbereich. In diesem Zusammenhang gilt es die Schutzziele des LSG zu erhalten.

### **6.3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

In diesem Kapitel werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wird das Ausgangsszenario hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sowie der menschlichen Gesundheit beschrieben. Schwerpunkt in Bezug auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Emissionswerte und daraus resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Aber auch weitere bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren stehen im Fokus bei der Bewertung dieses Schutzguts.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Tornow. Die „Neue Straße“ führt nur wenige Meter am Untersuchungsgebiet vorbei. Sie dient als Erschließungsstraße und führt durch die gesamte Ortschaft. Von der „Neue Straße“ gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus. Darüber hinaus sind keine Lärmemissionen von der rund 130 m weiter nördlich gelegenen Blumenower Straße zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden von einem Gehölzstreifen, im Westen sowie im Osten von einem Nachbargrundstück (Flurstücke 66 und 68) und im Süden von der Straße Neue Straße begrenzt. Zwar wurde die Fläche am Tage begangen, doch sind, aufgrund der abgeschotteten und rückwärtigen Lage, auch in der Nacht, keine erheblichen Lichtemissionen zu erwarten.

### **6.3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)**

Im Rahmen des Artenschutzes wird ein Fachgutachten erstellt. Dieses wird zu gegebenem Zeitpunkt in diesem Kapitel ergänzt. Somit werden in diesem Kapitel zunächst nur allgemeine Aussagen getroffen, die aus der Begehung und groben Kartierung vom 19. April 2021 hervorgehen.

#### *Brutvögel*

Bei der Begehung am 19. April 2021 wurden vereinzelte Baumhöhlen und größere Spalten in Baumrinden gesichtet. Kommt es im Rahmen der Planungen zu einer oder mehrerer Fällungen der Bestandsbäume, sind die zu fällenden Bäume vor Beginn der Arbeiten nach Baumhöhlen und Nestern abzusuchen.

Im Plangebiet ist ein Schuppen vorhanden, der eine geringe Bedeutung für Gebäudebrüter besitzt. Dabei können von Brut des Hausrotschwanz und Haussperling ausgegangen werden. Auch ein Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalbe ist möglich.

Die Gehölze im Plangebiet bieten potentielle Bruthabitate für in Gehölzen brütende Vögel wie z. B. Amsel, Buchfink, Neuntöter, Grünling, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig.

Eine Bedeutung für Wiesenbrüter besitzt die Fläche auf Grund ihrer Größe und ihrer aktuellen Nutzung nicht.

#### *Fledermäuse*

Die zu bewertende Fläche weist geringe Strukturen auf, die ein Quartiersangebot für Fledermäuse besitzen. Es ist zwar möglich, dass Fledermausquartiere in Rissen und Gebäudespalten vorhanden sind, doch wird hier nur von einem kleinen Bestand ausgegangen. Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen besitzen eine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Winterquartiere von Fledermäusen können jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### *Reptilien und Amphibien*

Die untersuchte Rasenfläche, im Sondergebiet Erholung, bietet keine Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze für Reptilien wie z. B. Zauneidechsen. Auf dieser südlich des Geltungsbereichs liegenden Fläche sind keine Strukturen vorhanden, die als Lebensraum für Amphibien von Bedeutung sind.

Die als privates Grünland festzusetzende Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches wurde bei der Begehung als Feuchtbiotop klassifiziert und ist somit als potentielle Rückzugsstätte und Habitat von Amphibien zu bewerten.

#### *Weitere Arten*

Im Plangebiet waren zum Zeitpunkt der Begehung keine Nester der Roten Waldameise vorhanden. Das Vorkommen von Eremiten und Heldbock sind auf der südlichen Teilfläche auszuschließen, da dort bei der Begehung kein Totholzbestand vorzufinden war. Die nördliche Teilfläche, welche als private Grünfläche festgesetzt werden soll, zeichnet sich z.T. durch Totholzbestände aus. Doch sind hier keine Eichen, sondern überwiegend Weiden und Erlen kartiert worden. Somit kann das Vorkommen von Heldbock ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Eremit ist möglich, wurde im Rahmen der Begehung jedoch nicht tiefer beleuchtet.

#### **Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch zwei Teilbereiche aus. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine überwiegend mit Trittrasen und Moosen bewachsene und teils mit Ziergehölzen und weiteren Baumarten bestandene Grünfläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Der Bereich wird zur Straße hin von einer Hecke begrenzt. Zu den Gehölzen zählen eine Stechpalme (*Ilex aquifolium*), ein Essigbaum (*Rhus typhina*), Eiben (*Taxus baccata*), Weide (*Salix*) und weitere Arten. Diese, mit Trittrasen bewachsene Teilfläche, zieht sich weiter in Richtung Norden, wo sie in eine dichtere Rasenfläche übergeht. Auf dieser Fläche befinden sich Gehölze wie Haselnuss (*Coryllus avellana*), Fichten (*Picea abies*), Weiden (*Salix*) und Obstgehölze (z.B. *Malus domestica*, *Pyrus communis*). Im Westen des Untersuchungsgebietes befindet sich eine etwa 40 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche. Diese Pflanzfläche war zum Zeitpunkt der Begehung unter anderem mit punktuell aufwachsenden Narzissen bestanden (*Narcissus pseudonarcissus*). Darüber hinaus befinden sich einige der eben aufgeführten Obstgehölze in diesem Bereich der Pflanzfläche. Auf dem gesamten südlichen Teil des Geltungsbereichs sind immer wieder Lagerstätten für Baumaterialien vorzufinden. Ein langgezogener Streifen im Osten des Untersuchungsgebietes wird als Ablageort für Erdaushub, Holz und weitere Baustoffe genutzt. Insgesamt ist der südliche Teilbereich als artenarm einzustufen. Der größte ökologische Wert kommt hierbei den Gehölzen zu.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, welche bislang von einem Maschendrahtzaun vom restlichen Bereich abgetrennt ist. Dieser Bereich, welcher dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ zugeordnet ist, ist aktuell nur durch ein Gartentor zugänglich. Die Fläche befindet sich in einer Senke und ist als Feuchtbiotop zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass Teile der Fläche bei Starkregenereignissen, aber auch zu regenreichen Jahreszeiten wie Frühling und Herbst, phasenweise unter Wasser stehen. Im Norden wird der Teilbereich durch den Roßluchgraben begrenzt, welcher zum Zeitpunkt der Begehung kein- oder nur wenig Wasser führte.

Diese als Feuchtbiotop eingeordnete Fläche ist u.a. mit Weiden (*Salix*), Erlen (*Alnus*) und einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) bestanden. Auf dem Boden waren einige Geophyten wie Narzisse (*Narcissus pseudonarcissus*) aufgewachsen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Begehung Brennesseln (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) und Geranien (*Geranium*) kartiert.

Zur Darstellung der ökologischen Elemente innerhalb des Untersuchungsgebietes, wurde eine Biotoptypenkarte angefertigt (Abb. 2). Als Grundlage für die Biotoptypenkarte diente der Vermesserplan, aus welchem die Flächenzuweisungen übernommen und durch die Aufzeichnungen der Kartierungen, sowie durch die Fotodokumentation der Begehung am 19. April ergänzt wurden. Diese Flächen wurden schließlich über ein Luftbild aus dem BrandenburgViewer gelegt. Die Aufschlüsselung der Biotop-Nummern ist der Tabelle 1 zu entnehmen.



Abb. 2 Biotoptypenkarte (Quellen: BrandenburgViewer, Vermessungsplan, eigene Erhebung)

Der folgenden Tabelle sind die kartierten Biotope<sup>1</sup> zu entnehmen.

Tab. 1 Biotoptypen im Bestand

Biotoptypen-Nr.	Biototyp
05170	Trittrasen
07101	Gebüschfläche nasser Standorte
071501	Solitäräume und Baumgruppen, heimische Baumarten
071502	Solitäräume und Baumgruppen, nicht heimische Baumarten
08291	Naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten nasser und feuchter Standorte
10111	Gärten
10273	Hecke (Formschnitt)
12830	sonstige Bauwerke

<sup>1</sup> Liste der Biotoptypen Brandenburgs vom 9. März 2011; <https://fu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/btopkart.pdf>, Stand 30. Juni 2021

### **Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile**

Der nördliche Teil des Grundstücks liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebietsnummer 2844-601, Gebietsnummer (intern) 2191). Aus diesem Grund ist es unzulässig in diesem Bereich zu bauen. Somit liegt der Geltungsbereich in einem Schutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG. Zudem befindet sich Tornow inmitten des Naturparks „Uckermärkische Seen“.

In ca. 100 Metern Entfernung beginnt das Naturschutzgebiet „Kleine Schorfheide“. Verbotstatbestände, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, sind im § 4 der Verordnung über das NSG „Kleine Schorfheide“ aufgelistet und geregelt.

Die nächstgelegenen europarechtlich geschützten Gebiete sind das rund 150 Meter südlich gelegene FFH-Gebiet „Kleine Schorfheide“ (DE 2846 – 301) mit der FFH-Gebietsnummer 145 und das Vogelschutzgebiet (SPA) „Obere Havelniederung“ (DE 3145 – 421) mit der SPA-Gebietsnummer 7017.

Zudem befindet sich etwa 350 Meter weiter westlich das Vogelschutzgebiet (SPA) „Uckermärkische Seenlandschaft“ (DE 2746 – 401) mit der SPA- Gebietsnummer 7005.

Das FFH-Gebiet „Zehdenicker-Mildenberger Tonsliche“ (DE 2945 - 301), mit der FFH-Gebietsnummer 338, befindet sich rund 500 Meter süd-westlich vom Untersuchungsgebiet entfernt.

In etwa 1,2 Kilometern Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Tornow“ (DE 2945 – 303) mit der FFH-Gebietsnummer 426. Dieses befindet sich nord-westlich gelegen vom Untersuchungsgebiet.

#### **6.3.2.3 Boden**

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine geringe Bebauung und weitestgehend offene Flächen aus. Es gibt eine Art Holzschuppen, mit einer Fläche von schätzungsweise ca. 30 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind jedoch keine weiteren Bebauungen auf dem Gelände vorhanden.

Zudem gibt es im Bestand derzeit weder teil- noch vollversiegelte Flächen. Das Gelände ist somit nahezu unversiegelt.

Laut der Grundkarte der Bodenübersichtskarte<sup>2</sup> (BÜK 300) des Landes Brandenburg sind im Untersuchungsgebiet Gleye und Braunerde-Gleye aus Sand, überwiegend über periglaziär-fluviatilen Sand und verbreitet über periglaziär-fluviatilen Sand über tiefem Moränenlehmsand vorzufinden. Gering verbreitet sind Erdnieder Moore aus Torf über Flusssand. Selten ist Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Flusssand vorzufinden.

Gemäß dieser Karte befindet sich das Grabloch mit der Bodenzahl 22 in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes. Dies hat jedoch für die weiteren Untersuchungen keine Bedeutung und wird hier nur nachrichtlich erwähnt.

#### **6.3.2.4 Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

---

<sup>2</sup> Grundkarte der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 25. Juni 2021

Laut der Hydrogeologischen Karte<sup>3</sup> (HYK 50-2) des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes (GWLK 2) liegt die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes bei > 3 bis 10 m.

#### **6.3.2.5 Klima / Luft**

Tornow liegt ca. 50m über dem Meeresspiegel, was sich gemäß climate-data<sup>4</sup> auch auf das Klima auswirkt. Das Klima in diesem Ort ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt viel Niederschlag in Tornow, selbst im trockensten Monat. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9.8 °C wird in Tornow erreicht. Innerhalb eines Jahres gibt es 668 mm Niederschlag.

Sonstige Informationen über Bodenluftfunktionen oder Kaltluftentstehungsgebiete konnten nicht ermittelt werden, da diesbezüglich kein Kartenmaterial gefunden werden konnte. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche aufgrund ihrer Größe nur geringe klimatische Funktionen aufweist. Auch sonstige lufthygienischen Belange sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht relevant.

#### **6.3.2.6 Landschaftsbild**

Gemäß der naturräumlichen Eingliederung (SCHOLZ 1962) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Hauptgebiet des Nordbrandenburgischen Platten und Hügellandes und im Untergebiet des Neustrelitzer Kleinseenlandes.

Das Landschaftsbild kennzeichnet sich durch eine lockere und durchgrünte Wohnbebauung aus. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild kann hier von dörflichen Strukturen, des Siedlungsbereichs Tornow, gesprochen werden. Im Norden des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, welches den nördlichen Geltungsbereich mit einem Gehölzsaum umschließt und begrenzt.

#### **6.3.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70490, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Tornow.

#### **6.3.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche voraussichtlich in ihrem jetzigen Zustand. Da die Rasenflächen regelmäßig gemäht, und der nördliche Teil (des Sondergebietes) als Versammlungsort mit Lagerfeuerstätte genutzt wird, sind hier keine weiteren naturräumlichen oder ökologisch wertvollen Ausprägungen abzuschätzen.

#### **6.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

---

<sup>3</sup> Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 25. Juni 2021

<sup>4</sup> <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/tornow-71977/> Stand 25. Juni 2021

Auf Grundlage von § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a-i Baugesetzbuch wird im folgenden Kapitel eine Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung prognostiziert.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans. Aus dem Planungskonzept werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden.

#### **Auswirkungen auf den Flächenverbrauch**

Durch die Planung erfolgt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von 0,12 ha eine Versiegelung von rund 0,072 ha möglich.

#### **Eingriffsermittlung und -bewertung**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 18 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt. Deshalb ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung). Von wesentlicher Bedeutung bei der Eingriffsermittlung und -bewertung ist dabei die Berücksichtigung bereits geltenden Bundesrechts.

Danach gilt zum einen:

"Sind auf Grund der Aufstellung ... von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden." (§ 18 Abs. 1 BNatSchG)

Und zum anderen:

"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§ 1a Abs. 3 BauGB)

#### **6.3.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Zusammenhang mit den Planungen wird es zu einem erhöhten Aufkommen von Emissionen (Licht, Lärm) kommen. Aufgrund der geringen Anzahl an Neubauten werden diese Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als nicht erheblich eingeschätzt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird aufgrund der Größe des Vorhabens als gering eingeschätzt. Durch die Schaffung von Ferienhäusern entsteht ein Erholungswert, der sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken kann.

#### **6.3.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 0,027 ha Gartenfläche in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Des Weiteren ist mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes der Verlust von Bäumen, die im Bereich der Baufelder liegen, möglich.

Aufgrund der artenarmen Biotopausstattung im Bereich der Ferienhäuser sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als nicht erheblich zu bewerten.

Da die Grünfläche im Norden als privates Grünland festgesetzt werden soll und diese Fläche im Rahmen der Planungen nicht bebaut werden darf, sind auch hier keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter dieses Kapitels zu erwarten.

Zudem hat das Vorhaben keine Wirkungen auf den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Erhebliche Auswirkungen sind weder auf die europarechtlich noch auf die (bundes)naturenschutzrechtlich geschützten Schutzgebiete zu erwarten. Aufgrund der Entfernung des Untersuchungsgebietes zu den europäischen Schutzgebieten, sowie des geringfügigen baulichen Eingriffs, wird mit keinen erheblichen Auswirkungen, wie z.B. Zerschneidungen von Vogelrouten, Lärm- oder Lichtimmissionen etc., gerechnet. Dennoch sind hier die Verbotstatbestände, welche die Gebiete, ihre Naturhaushalte oder einzelne ihrer Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, zu beachten.

#### **6.3.4.3 Boden**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich. Derzeit sind keine Versiegelungen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Einzig die 32 qm große Gartenlaube ist in diesem Zusammenhang als überbaute Fläche zu erwähnen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von 0,12 ha eine Versiegelung von rund 720 qm möglich. Abzüglich der 32 qm bebauter Fläche ist eine Neuversiegelung von 688 qm anzurechnen. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

#### **6.3.4.4 Wasser**

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 688 qm erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

#### **6.3.4.5 Klima und Luft**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der geringen Versiegelung von maximal 688 m<sup>2</sup> ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich zu bewerten.

#### **6.3.4.6 Landschaftsbild**

Die Fläche befindet sich im rückwärtigen Raum eines Privatgartens und wird derzeit nicht häufig genutzt. Der Bereich ist vom Straßenbereich nicht einsehbar und weist keine ortsprägenden Eigenschaften auf. Im Rahmen der Planungen gehen voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild aus.

#### **6.3.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Durch Aus- und Abgrabungen sowie die Bebauung können sich die Arbeiten im Erdreich negativ auf dieses Schutzgut auswirken.

#### **6.3.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Freizeitraum für Jugendliche, Familien und ältere Menschen zu erwarten.

#### **6.3.5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen**

##### **6.3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB**

###### Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig trägt die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

###### Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

###### Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten verwendet werden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht.

##### **6.3.5.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG**

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden.

## Vermeidungsmaßnahmen

### Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

### Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher zu bevorzugt werden. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

### Beachtung der Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes

Es gilt den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zu entsprechen. In diesem Zusammenhang wird ein direkter Eingriff in den Naturraum der sich im Norden des Geltungsbereichs befindlichen Teilfläche, die als private Grünfläche festgeschrieben werden soll, untersagt.

### 6.3.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Der Ausgleich gemäß Baugesetzbuch wird über die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ermittelt. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt ist, ob und wenn ja wie viele Bäume gefällt werden, wird in diesem Kapitel nur die vollversiegelte Fläche bilanziert, die im Zusammenhang der Bebauung entsteht. Für die Pflanzung von Ersatzbäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel heranzuziehen.

Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert. Die mögliche Neuversiegelung von 688 m<sup>2</sup> ist vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da auf der Fläche im Bestand keine vollversiegelten Bereiche vorhanden sind, bietet die HVE die Möglichkeit, Liegenschaftsverwaltungen, Kommunen oder private Eigentümer für die Ermittlung einer Ausgleichsfläche heranzuziehen. Die Ausgleichsfläche befindet sich derzeit noch im Abstimmungsverfahren und wird zu gegebenem Zeitpunkt im Text ergänzt.

Gemäß der Tabelle in Kapitel 12.5 der HVE sind folgende Ausgleichsmaßnahmen möglich:

Tab. 2 Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung / Teilversiegelung (Quelle: HVE 2009)

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1 / 5	2 / 1
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m <sup>2</sup>	2 / 1	4 / 2
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2 / 1	4 / 2
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3 / 1,5	6 / 3
Anlage von Ackerlandstreifen, minimal 15 m breit	3 / 1,5	6 / 3
Wiedervernässung von Niedermooren	1,5 / 1	3 / 1,5

### 6.3.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich das Untersuchungsgebiet auf einer Privatfläche befindet, ist das Projekt an dieses Areal gebunden. Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Siedlungsgebiet zur Verfügung.

### 6.3.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Einzelhäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

#### 6.3.7.1 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum)

#### Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

#### Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

#### Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

### 6.3.8 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch

die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche notwendig.

#### **6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Tornow. Im Rahmen einer GRZ von 0,4 stehen insgesamt 720 qm für eine mögliche Bebauung zur Verfügung. Es ist geplant, dass in diesem Bereich Ferienhäuser entstehen. Die natur- und umweltfachlichen Aspekte des Untersuchungsgebietes sind im Bestand als gering bis mittel einzustufen. Die höchste ökologische Funktion kommt der sich im Norden des Untersuchungsgebietes befindlichen Teilfläche zu, welche im Landschaftsschutzgebiet Fürstenberger Wald- und Seengebiet, liegt. Dieses Areal soll im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt werden, wobei der Schutzstatus dieses Teilbereichs erhalten und bestenfalls gefördert werden soll. Die restliche Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. In diesem Bereich werden im Rahmen der Planungen die Ferienhäuser errichtet.

Bei einer Begehung am 19. April 2021 wurden die Gehölze kartiert. Zudem wurde – in geringem Maße – auf Habitate geschützter Tierarten geachtet. Es ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet, aufgrund seiner Größe und geringen Vegetationsausstattung und -zusammensetzung, nicht von geschützten Arten besiedelt wird. Eine Ausnahme könnte hierbei die nördliche Fläche sein. Hier sind Bauarbeiten und Eingriffe untersagt.

Auch die sonstigen Schutzgüter sind nicht erheblich von den Planungen betroffen. Für die mögliche Neuversiegelung von insgesamt 688 m<sup>2</sup> müssen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Diese werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geklärt und bis zum Zeitpunkt der Festsetzung vertextlicht.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien

##### Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

#### **6.5 Quellen**

Die für den Umweltbericht verwendeten Quellen wurden in Kapitel 6.2 aufgeführt. Die unterlegten Fotos der Abbildung 1 und Abbildung 2 stammen vom BrandenburgViewer, die Grundlage stammt aus dem Vermesserplan und wurde durch eigene Erhebungen komplettiert.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Februar 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg / Havel gefasst (Beschluss-Nr.: 170/2021).

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Mit Schreiben vom 23. Juli 2021 sind die Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 27. August 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 9 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Neue Str. 14 Green View Tornow" in der Fassung vom 21. Juni 2021 wurde in der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 14. Oktober 2021 öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.4 Billigungsbeschluss Entwurf**

*Wird ergänzt*

### **7.5 Formelle Beteiligung der Behörden**

*Wird ergänzt*

### **7.6 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird ergänzt.*

### **7.7 Satzungsbeschluss**

*Wird ergänzt.*

## 8. Rechtsgrundlagen

- BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)
- BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl/13 3), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020.
- BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).
- BBodSchG** (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (Artikel 306) geändert worden ist.
- LEP HR** - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)
- LEPro 2007** (Landesentwicklungsprogramm 2007): Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ROG** (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- WHG** (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- HVE** (Hinweise zur Eingriffsregelung) nach §§10 – 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (MLUV 2009)
- Baumschutzsatzung** - Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenberg / Havel vom 15. Dezember 2010

## Textliche Festsetzungen

### 1.

Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung von Ferienhäusern und den zugeordneten Nebenanlagen. Zulässig sind Ferienhäuser, eine Fahrradwerkstatt, ein Schuppen für Gartengeräte, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, ein Müllsammelhaus, Wege und Zufahrten, die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen für erneuerbare Energien. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 BauNVO Abs. 1, 2, und 4 )

### 2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

### 3.

a) Auf der Fläche für Nebenanlagen ist die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen, eines Müllsammelhauses sowie von Wegen und Zufahrten zulässig. Wege sind auch außerhalb dieser Fläche zulässig.

b) Das Müllsammelhaus ist straßenseitig der Neue Straße zuzuordnen.

c) Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind 20 private Pkw-Stellplätze zu errichten.

d) Es sind nur offene Einfriedungen wie z. B. Maschendraht-, Stabgitter- und Lattenzäune oder Hecken zulässig. Die Einfriedungen müssen hierzu einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 4.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Wege und Freisitze mit einer Fläche von insgesamt 100 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 5.

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

## **Quellenverzeichnis**