



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

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

Stadt Fürstenberg
- Bauamt -
Markt 1
16798 Fürstenberg/Havel

Direkt für Sie da:
Raum-Nr.: **Frau Bartosik**
Telefon: 3.19
Telefax: 03301 601-3647
E-Mail: 03301 601-80517
Adresse: Katrin.Bartosik@oberhavel.de
16515 Oranienburg

Aktenzeichen:
521010-04703/2021/bt
Reg.-Nr. II/59/21B1

eingegangen am:
26.07.2021
24.08.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Vorentwurf des Bebauungsplanes (BPL) „Ferienhausgebiet Neue Straße 14- Green View Tornow“ der Stadt Fürstenberg/OT Tornow

ca. 0,24 ha; Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf des BPL "Ferienhausgebiet Neue Straße 14-Green View Tornow" mit Begründung und Umweltbericht sowie Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 (Stand 21.07.2021).

Zum vorliegenden Vorentwurf Stand 21.07.2021 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.



B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.1 Hinweise zum Begründungstext

- a) Unter Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplan“ (S. 9) wird im 3. Absatz angegeben, dass „der BPL als selbstständiger BPL nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt wird“. Vorliegend wird ein vorzeitiger BPL gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Rechtsgrundlage ist zu korrigieren. Es sind die dringenden Gründe des Erfordernisses der Aufstellung zu benennen und es ist darzulegen, dass der BPL der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.
- b) Unter Pkt. 5.1 „Art der baulichen Nutzung“ (Begründungstext S. 11) wird erläutert, dass neben der Zulässigkeit von Ferienhäusern, auch „weitere Nutzungen, wie z. B. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes, ausnahmsweise festgesetzt werden sollen. Eine Regelung zu einer „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ wurde in der Textfestsetzung (TF) Nr. 1 nicht getroffen. Die Inhalte sind in Übereinstimmung zu bringen.
- c) Laut Pkt. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ (Begründungstext S. 11) soll für die „einzelnen baulichen Anlagen“ eine Grundfläche (GR) von 55 m² sowie eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Eine GR und eine Höhe baulicher Anlagen sind weder textlich noch plangraphisch festgesetzt worden. Plangraphisch erfolgte lediglich in der Nutzungsschablone der Einschrieb „OK 56,5“, welcher in der Planzeichenerklärung als „Höhe Oberkante“ erläutert wird. Festgesetzt werden soll laut Begründungstext (S. 11, Absatz 4) eine Firsthöhe für die geplanten Ferienhäuser von 7,5 m. Die formulierten planerischen Intentionen finden sich somit im Planwerk nicht hinreichend konkret wieder. Der Sachverhalt ist zu prüfen. Die Inhalte sind aufeinander abzustimmen.
- d) Unter Pkt. 5.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ (Begründungstext S. 12) wird im Hinblick auf das festgesetzte Baufenster dargelegt, dass dieses den Rahmen für die „künftige hochbauliche Gebäudestellung“ vorgibt. Auch außerhalb des Baufensters sind hochbauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiterhin zulässig. Die Argumentation greift insofern nicht. Welches städtebauliche Konzept hier hinterlegt wird, ist nicht ableitbar.
- e) Mit Bezug zu der Aussage, einer im Planwerk festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Pkt. Nr. 5.4 „Fläche für Nebenanlagen“; Begründungstext S. 12), ist zu beachten, dass plangraphisch eine solche Fläche nicht festgesetzt worden ist. In der Planzeichnung erfolgte die Festsetzung einer Fläche „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“. Zulässig sind auf dieser Fläche somit ausschließlich Stellplätze. Die weiter unter diesem Punkt im 2. Absatz getroffene Aussage zur Regelung der Grundfläche für nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen, mit einer Begrenzung auf „bis zu 25 m²“ findet keinen Eingang in eine plangraphische oder textliche Festsetzung. Die Festsetzungsintentionen sind zu prüfen. Der Sachverhalt ist planerisch aufzuarbeiten. Planzeichnung, textliche Festsetzung und Begründungstext sind in Übereinstimmung zu bringen.
- f) Unter Pkt. 5.6 „Private Grünfläche und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Begründungstext S. 12) werden zu der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Fläche Aussagen getroffen. Inwieweit diese

Aussagen in Übereinstimmung mit den Inhalten der Verordnung des LSG getroffen wurden, wird nicht planerisch aufgearbeitet. Insbesondere sind Aussagen zu der vorgesehenen Zulässigkeit von Wegen und Freisitzen innerhalb dieser Fläche von bis zu 100 m² zu treffen. Die Begründung ist zu untersetzen.

- g) Dem Begründungstext ist im weiteren Verfahrensverlauf eine Standortalternativenprüfung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beizufügen. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten.
- h) Der Umweltbericht zeigt bis dato noch keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf. Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nach Nr. 2d sind verpflichtend in den Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die „Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung“ hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen „aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung“ ab. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass anderweitige Planungsalternativen nicht ohne weiteres mit den sich "wesentlich unterscheidenden Lösungen" der Standortalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gleichgesetzt werden dürfen, weil diese üblicherweise auch mit Rücksicht auf andere Belange (z. B. städtebauliche, soziale oder ökonomische) entwickelt werden und Umweltgesichtspunkte nur einen Teilaspekt bilden. Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB verlangt also nach zusätzlichen Lösungen, die in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange vernünftig erscheinen. Die unter Pkt. 6.3.6 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ (Umweltbericht, S. 35) getroffene alleinige Aussage, dass „keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung stünden“, weil „sich das Vorhabengebiet auf einer Privatfläche befindet“, genügt diesem Anspruch nicht. Hierzu sind im weiteren Verfahren Aussagen zu ergänzen.
Es sind ebenfalls Aussagen zu den Auswirkungen innerhalb des Plangebietes bei Nicht-Durchführung der Planung im Umweltbericht zu ergänzen.

1.1.2 Hinweise zu den Festsetzungen

- a) Die Formulierung „vorwiegend“ in der TF Nr. 1 ist unbestimmt. Das Erfordernis des Festsetzens der Zulässigkeit für die in Satz 2 angeführten baulichen Anlagen erschließt sich nicht. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind bereits über diese Vorschriften in den Baugebieten legitimiert. Der Sachverhalt ist zu prüfen. Der Begründungstext ist argumentativ zu untersetzen.
- b) Das Erfordernis für die TF Nr. 2 (Zulässigkeit technischer Aufbauten, z. B. Antennen) erschließt sich nicht. Im Planwerk wurde plangraphisch durch Einschrieb in die Nutzungsschablone eine „OK 56,6“ festgesetzt. Eine weitergehende Zuordnung erfolgte nicht. Der Sachverhalt ist zu prüfen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO festzusetzen. Das Amtliche Höhenbezugssystem ist anzugeben.
- c) Die TF Nr. 3a ist nicht verortbar. Festgesetzt ist plangraphisch lediglich eine „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze“ (Planzeichen Nr. 15.3 „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“-PlanzV). Grundsätzlich sollte die Zuordnung der auf einer gegebenenfalls festgesetzten Fläche für Nebenanlagen für zulässig zu bestimmenden Nutzungen nochmals geprüft werden. Wege und Zufahrten unterliegen einer jeweils anderen Nutzungsausrichtung als Müllsammelhäuser oder Fahrradabstell-

anlagen. Diese Nutzungsvielfalt ist auch hinsichtlich der Größe der festgesetzten Fläche zu prüfen. Die Festsetzung ist zu überarbeiten.

- d) Für die TF Nr. 3c (konkrete Zulässigkeitskriterien für Einfriedungen) ist das städtebauliche Erfordernis im Begründungstext darzulegen.
- e) Ebenso ist das städtebauliche Erfordernis des Festsetzens von „insgesamt 100 m² Fläche für Wege und Freisitze innerhalb der privaten Grünfläche“ zu begründen.

1.1.3 Hinweise zur Planzeichnung

- a) Laut Einschrieb wurde hinsichtlich der Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. In der Planzeichenerklärung wird jedoch nur der Einschrieb „SO“ im Symbol angeführt. Die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ wird weder angegeben noch erklärt. Die Planzeichenerklärung ist zu ergänzen.
- b) Für die plangraphisch festgesetzte „private Grünfläche“ ist in der Planzeichnung der Einschrieb „Gehölzfläche“ erfolgt. Dieser Einschrieb ist in der Planzeichenerklärung entsprechend im Symbol anzugeben und zu erklären.

2. Belange des Fachbereiches Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweis des Bereiches Landwirtschaft

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Dem Planvorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Der nördliche Teil des von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücks liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fürstenberger Wald- und Seengebiet. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Kleine Schorfheide“ reicht mittelbar an das Plangebiet heran. Südöstlich des Ortsteiles Tornow befinden sich die FFH-Gebiete „Kleine Schorfheide - Havel“ und „Zehdenicker-Mildenberger Tontische“ sowie nordwestlich gelegen, das FFH-Gebiet „Tornow“. Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Uckermärkische Seen“ und wird weiträumig von den europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) „Obere Havelniederung“ und „Uckermärkische Seenlandschaft“ umgeben. In dem Zusammenhang ist die Betroffenheit gesetzlich geschützter Teile von Natur und Landschaft sowie die Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten zu prüfen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht zu dokumentieren, welcher Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist. Der vorliegende Entwurf beinhaltet eine Zusammenstellung der bisher verfügbaren Umweltinformationen im Rahmen einer Begehung. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:

Eingriffsregelung

Bezüglich der Betroffenheit des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung ist die durch die vorliegende Planung zukünftig zulässige Neuversiegelung detailliert und nachvollziehbar darzustellen. Aufbauend auf der Bilanzierung der Flächenneuversiegelung sind angemessene Kompensationsmaßnahmen zur Planung textlich sowie grafisch darzustellen. Dabei sind die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Stand April 2009) zu beachten.

Schutzgebiete

a) LSG

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst als nördliche Teilfläche von Flurstück 67 der Flur 2 der Gemarkung Tornow eine Gehölzfläche, die im LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ liegt. Die Schutzgebietsfläche ist von Bauvorhaben ausgenommen und darf durch das geplante Sondergebiet „Ferienhausgebiet Tornow“, welches südlich an das LSG angrenzt, nicht beeinträchtigt werden.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen unterliegen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ einem Genehmigungsvorbehalt, wenn geplante Vorhaben beziehungsweise beabsichtigte Handlungen den Charakter des Gebietes verändern und dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

b) NSG

Das NSG „Kleine Schorfheide“ reicht bis auf ca. 100 m an das Plangebiet heran. Es ist daher vorsorglich auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Verordnung über das NSG „Kleine Schorfheide“, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, hinzuweisen.

c) Angrenzende europäische Schutzgebiete

Im regionalen Nahbereich des Plangebietes befinden sich drei FFH-Gebiete und zwei europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen.

Es ist zu prüfen und darzulegen, ob durch die Planung erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen für die jeweiligen Natura 2000-Gebiete entstehen können.

Artenschutz

Dem Entwurf (unter Punkt 6. Umweltbericht, S. 14 ff.) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet bestimmte europäische Vogelarten als Brutvögel vorkommen und potentielle Bruthabitate vorhanden sind, ein Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalben möglich ist und Fledermausquartiere möglicherweise vorhanden sind. Für Amphibien ist die nördliche Teilfläche des Plangebietes mit den nassen und feuchten Standorten eine potentielle Rückzugsstätte.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich, potenziell geeignete Gebäudeteile der zum Abriss oder Umbau vorgesehenen Gebäude auf ein mögliches Vorkommen der genannten sowie weiterer besonders geschützter Arten wie Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht aufzunehmen. Da im Plangebiet geeignete Strukturen mit Habitatpotential für Amphibien vorhanden sind, ist das Plangebiet auf ein Vorkommen nochmals zu untersuchen.

Für alle erfassten und von der Planung betroffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Es sind bereits konkrete Angaben zum erforderlichen Umfang und den Umsetzungsorten in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

3. Belange des Fachbereiches Umwelt

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet vorgesehene Nutzung zu Erholungszwecken zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Das B-Plangebiet ist gemäß den Planungsunterlagen über die Neue Straße verkehrlich erschlossen.

Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

3.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

4. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

4.1 Weiterführender Hinweis

4.1.1 Hinweis

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder in Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie weiterhin von Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

5. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Frühzeitige Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

6. Belange des Bereiches Service und innere Dienste

6.1 Weiterführende Hinweise

6.1.1 Frühzeitige Hinweise

Von der Planung ist die Kreisstraße K6520 betroffen. Die Anlegung der Zufahrt ist mit der Straßenbaubehörde des Landkreises und der Stadt Fürstenberg abzustimmen. Es besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 22 i. V. m. § 18 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG).

7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

7.1 Weiterführender Hinweise

7.1.1 Hinweis

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

C SCHLUSBEMERKUNGEN

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung


Hamelow

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Stadt Fürstenberg/Havel
Planung/Stadt- und ländliche Entwicklung
Markt 1
16798 Fürstenberg/Havel

1520/2021/ Frau Hoffmann
Tel: 0331/201 55-56
Ihr Zeichen:

Potsdam, 25. August 2021

vorab per email: margit-nitschke@stadt-fuerstenberg-havel.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Neue Str. 14 – Green View Tornow“, Fürstenberg/Havel

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Geplant ist die Errichtung von Ferienhäusern und dazugehörigen Pkw-Stellplätzen auf einem Grundstück angrenzend zum LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ im OT Tornow, Fürstenberg/Havel.

Aus naturschutzfachlicher Sicht geben wir nachfolgende Hinweise:

Im Bebauungsplan muss nachvollziehbar dargestellt werden, auf welcher Grundlage die Notwendigkeit für 20 Pkw-Stellplätze berechnet wurde. Sollten die Ferienhäuser jeweils nur eine Ferienwohnung enthalten, ist die Stellplatzzahl deutlich zu hoch angesetzt und muss reduziert werden.

In der Planzeichnung wird zudem ersichtlich, dass sich im Gebiet der geplanten Stellplätze sowohl ein Schuppen als auch mehrere Bäume mit möglichen Nist- und Lebensstätten für Tiere befinden. Diese müssen vor Baubeginn noch einmal von einem Fachexperten begutachtet werden. Generell sollte sich die Bebauung dem Baumbestand anpassen und somit Fällungen vermeiden. Es müssen im Baubauungsplan verschiedene Varianten erläutert werden, bei denen der Schutz des Baumbestandes berücksichtigt wird. Sind Fällungen unvermeidbar, so müssen Ersatzpflanzungen und möglicherweise Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Niststätten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse rechtsverbindlich festgesetzt werden. Standorte für Entsiegelungsmaßnahmen zum Ausgleich der Neuversiegelung sind ebenfalls festzusetzen.

Im Umweltbericht wird die nördliche Gehölzfläche als ein potentielles Habitat für Amphibien beschrieben. Es muss demnach eine Erfassung der vorkommenden Amphibien und anderer Tierarten in diesem Bereich durch einen Sachverständigen durchgeführt werden, um festzustellen, ob die Errichtung eines Amphibienschutzzauns während der Baumaßnahme notwendig ist. Dies kann ein Einwandern von Amphibien in den Baubereich und ein Hineinfallen in Baugruben sowie anderweitige Schädigungen oder Tötungen verhindern.

Das in der Planzeichnung eingezeichnete „Ferienhausgebiet“ umfasst eine Fläche, die nahelegt, dass die Ferienhäuser sehr eng zueinander (jeweils ca. 3 – 4 m Abstand zwischen den Häusern) und unmittelbar an der Grenze zur Gehölzfläche und damit zum Landschaftsschutzgebiet errichtet werden. Es ist noch einmal zu prüfen, ob eine solch enge Bebauung zulässig und u.a. der Zugang für die Feuerwehr auch zu den hinteren Ferienhäusern gewährleistet ist.

Darüber hinaus ist es wahrscheinlich, dass sich die Bebauung auf die nördlich angrenzende Fläche auswirkt. Der Bebauungsplan muss um eine Betrachtung der möglichen Auswirkungen von zusätzlicher künstlicher Beleuchtung nicht nur auf Tiere ergänzt werden. Eine fachgerechte Verwendung der Außenbeleuchtung ist sicherzustellen, um u.a. Insekten und Fledermäuse vor schädlichen Effekten nächtlicher Beleuchtung weitgehend zu schützen. Dies beinhaltet eine zielgerichtete Beleuchtung von möglichst geringer Intensität. Zudem muss eine Abschirmung der Leuchtmittel erfolgen, um eine Beleuchtung nicht genutzter Bereiche zu vermeiden. Lampen sollten durch ein Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil gekennzeichnet sein, um die Attraktion von Insekten zu minimieren.

Eine abschließende Beurteilung kann erst getroffen werden, wenn Informationen zum genauen Standort der einzelnen Ferienhäuser sowie Stellplätze, als auch zum Artenvorkommen im Planungsgebiet und den Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.

Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen,



Julia Hoffmann