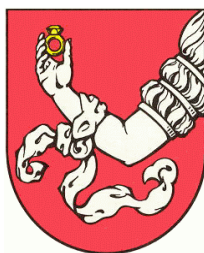


B E B A U U N G S P L A N
Nr. 13
“Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark”

B E G R Ü N D U N G



Stadt Fürstenberg / Havel

Satzung
28.05.2020
geändert durch Beitrittsbeschluss vom 29.10.2020

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
E-Mail: dubrowplanung@aol.com

Inhalt

1	Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	4
1.2	Anlass der Planung.....	4
1.3	Bestand und Ziele der Planung	5
1.4	Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen.....	6
1.5	Flächennutzungsplan.....	8
2	Planinhalt.....	9
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2.1.1	Sondergebiete „SO Ferien“ und Reine Wohngebiete (WR)	9
2.1.2	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
2.1.3	Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB).....	13
2.1.4	Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)	14
2.1.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)	15
2.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)	16
2.1.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB).....	16
2.1.8	Flächen mit Pflanzbindungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB).....	17
2.2	Flächenbilanz	18
2.3	Erschließung.....	18
2.4	Weiterführende Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren	22
2.5	Kampfmittel.....	22
3	Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag gemäß §44 BNatSchG.....	23
3.1	Einleitung	23
3.1.1	Veranlassung zur Planaufstellung	23
3.1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	23
3.1.3	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	23
3.1.4	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung	23
3.1.5	Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung	28
3.1.5.1	Grundlegender Prüfumfang und Methodik	28
3.1.5.2	Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten.....	29
3.1.6	Übersicht der Planinhalte	29
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen	30
3.2.1	Bestandsbeschreibung der Schutzgüter	30
3.2.1.1	Schutzgut Mensch, Vorbelastungen.....	30
3.2.1.2	Kultur- und Sachgüter.....	30
3.2.1.3	Geologie und Bodenverhältnisse, Altlasten.....	30
3.2.1.4	Natürlicher Wasserhaushalt	34
3.2.1.5	Klima und Luftqualität	36
3.2.1.6	Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	37
3.2.1.6.1	Biotopstruktur des Plangebietes, Flora, Bäume	37
3.2.1.6.2	Angrenzende Biotopstrukturen	38
3.2.1.6.3	Aspekte der Fauna	39

3.2.1.7	Landschaftsbild- und Ortsbild	41
3.2.2	Umweltrelevante Auswirkungen der Planung und ihre Bewertung	41
3.2.2.1	Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht	41
3.2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	41
3.2.2.3	Kultur- und Sachgut	43
3.2.2.4	Schutzgut Boden	43
3.2.2.5	Schutzgut Wasserhaushalt	45
3.2.2.6	Auswirkungen auf das Kleinklima	45
3.2.2.7	Auswirkungen auf Lebensräume und Arten	46
3.2.2.7.1	Auswirkung auf die Biotopstruktur im Geltungsbereich	46
3.2.2.7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	48
3.2.2.8	Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	59
3.2.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	60
3.2.4	Betrachtungen zur Nichtdurchführung der Planung, Planungsalternativen	60
3.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	61
3.2.5.1	Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen	61
3.2.5.1.1	Schutzgut Mensch	61
3.2.5.1.2	Gehölzschutz	61
3.2.5.1.3	Artenschutz	61
3.2.5.1.4	Kultur- und Sachgüter	62
3.2.5.2	Schutzgut Boden	62
3.2.5.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	62
3.2.5.2.2	Kompensation für Bodenversiegelungen	63
3.2.5.2.3	Ersatzpflanzungen für Baumfällungen	64
3.2.5.2.4	Waldumwandlung	65
3.3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG	66
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	68
3.5	Zusätzliche Angaben	68
3.5.1	Technische Verfahren	68
3.5.2	Angaben zu aufgetretenen Schwierigkeiten und Kenntnislücken	68
3.5.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	68
3.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
A1.	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	70
A2.	Artenliste für Ersatz- und Gestaltungspflanzungen	71

Anlage
Maßnahmenkonzept „Zauneideche“

1 Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ liegt auf dem Gebiet der Stadt Fürstenberg/Havel im Landkreis Oberhavel des Landes Brandenburg. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

- im Norden vom Waldgebiet des „Havelparks“ und dem daran nördlich anschließenden Schwedtsee,
- im Osten von der „Zehdenicker Straße“ und daran anliegende Wohnbebauung,
- im Süden von der Zehdenicker Straße und daran anliegender Wohnbebauung mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau,
- im Westen vom Baalensee.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von rund 9,52 ha, bestehend aus folgenden einbezogenen Flurstücken und Flurstücksanteilen:

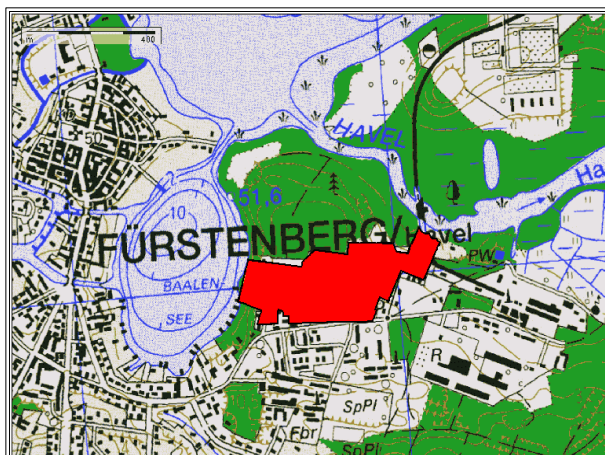


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot)

Gemarkung	Flur	Flurstücke (vollständig)	Flurstücke (teilweise)
Fürstenberg /Havel	20	1692, 1694, 1697, 1698	
Fürstenberg /Havel	21	1579, 1580, 1581, 1574, 44/8, 44/40, 1266,	1578

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

1.2 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde insbesondere in der zweiten Hälfte des vorangegangenen Jahrhunderts im Schwerpunkt als Betriebsgelände eines Sägewerks genutzt. Diese Nutzung wurde allerdings bereits vor mehreren Jahren ersatzlos eingestellt und das mit diversen Gebäuden, Hallen bebaute Gebiet dem Verfall preisgegeben. Neben der sich allein daraus ergebenden fortschreitenden Verschlechterung des baulichen Zustands der Anlagen hat sich im Laufe der Zeit mutwillige Zerstörung bis hin zur Brandstiftung eingestellt. Auch wurde bereits auf dem Gelände illegal Müll und Bauschutt abgekippt.

Neben Aspekten der Verkehrssicherungspflicht, besteht vor allem aus städtebaulicher Sicht inzwischen dringender Handlungsbedarf in Bezug auf die Zuführung einer nachhaltigen neuen Nutzung, die der landschaftlich attraktiven Lage der Fläche am Baalensee Rechnung trägt. Eine Wiederaufnahme der Sägewerksnutzung stellt dabei weder unter bestehenden wirtschaftlichen Gesichtspunkten, noch in Hinblick auf die sich in der näheren Umgebung befindlichen Wohn- und Erholungslagen eine ernstzunehmende Option dar. Angestrebt wird deshalb eine dem Umfeld besser entsprechende schwerpunktmäßige Nutzung als Ferien-/Ferienhausgebiet, das in kleinem Umfang durch Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen mit integrierten entsprechenden Pflegeeinrichtungen und reinem Wohnen ergänzt wird. Hierfür ist, auch aufgrund der demographischen Entwicklung, mit stetig steigendem Bedarf zu rechnen.

Das Gelände befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich, was dazu führt, dass bauliche Maßnahmen, die über die reine Bestandserhaltung hinausgehen, unter die Regelung des §35 (2) BauGB fallen. Hiernach können zwar Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wesentliche bauliche Maßnahmen außerhalb der Privilegierung oder Ansinnen auf Verdichtung durch Neubau, bzw. einer einschneidenden Nutzungsänderung wird aber häufig die Beeinträchtigung öffentlicher Belange entgegengehalten, so dass eine

geordnete städtebauliche Entwicklung über die Regelungen des §35 BauGB nicht in sinnvoller Weise möglich ist.

Aufgrund des stetig wachsenden Handlungsbedarfs, der darin besteht, der fortschreitenden Verwahrlosung entgegenzutreten und die vorliegende Konversionsfläche einer neuen Nutzung zuzuführen, ergibt sich die Notwendigkeit, städtebauliche Ordnung durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit Mitteln der Bauleitplanung herbeizuführen. Als Dokumentation der angestrebten städtebaulichen Entwicklung & Ordnung erfolgte mit Beschluss-Nr. 341/2012 der Stadtverordnetenversammlung der Einleitungsbeschluss für das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwischenzeitlich gem. §§3(1), 3(2) bzw. 4(1), 4(2) BauGB und §4a (3) BauGB durchgeführt. Insbesondere daraus ermittelte Belange des in Teilen von der Planung berührten LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ führten zu mehreren Änderungen des Entwurfs vom Oktober 2014 und des Entwurfs vom Juni 2015, so dass eine erneute Beteiligung mit dem geänderten Entwurf vom August 2016 notwendig wurde. Nach dem erfolgten Satzungsbeschluss im Juni 2017 wurde nach Hinweisen der Genehmigungsbehörde eine erneute Überarbeitung der Planunterlagen erforderlich. In der vorliegenden Fassung wurden die Hinweise berücksichtigt.

Korrigiert wurde zudem die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche für die Anbindung an die Zehdenicker Straße an die Wegegrundstücke und den Verlauf der vorhandenen Fahrbahn. Die Planunterlage wurde zudem an die aktuelle Liegenschaftskarte angepasst. Durch die Anpassung an die aktuelle Liegenschaftskarte ergeben sich geringfügige Verschiebungen der Größe der Bauflächen. Die Größe der Bauflächen westlich der Verkehrsfläche zum Havelpark (WR1) verringert sich, die Bauflächen westlich der Verkehrsfläche (WR2, SO1, SO2) werden damit geringfügig größer. Die Flächendaten in der Begründung und im Umweltbericht werden entsprechend korrigiert.

1.3 Bestand und Ziele der Planung

Bestand

Baulich wird das Gelände derzeit vor allem durch mehrere fast vollständig zerstörte Brandruinen im westlichen Plangebietsteil sowie durch eine auffällige Halle im Zentrum und eine noch relativ gut erhaltene Garage am südwestlichen Geltungsbereichsrand charakterisiert. Am südlichen Eingang, südöstlich der Garage, befindet sich eine bestehende Wohnnutzung mit Garagen und Nebenanlagen.

Die teilweise jahrelang der Sukzession überlassenen Freiflächen werden durch mehrere geschotterte sowie durch mit Betonplatten belegte, und abschnittsweise sogar asphaltierte Wegeverbindungen durchbrochen. Insbesondere im Zentrum des Plangebiets existieren im Umfeld der bestehenden Halle ausgedehnte versiegelte Flächen, die im Betriebszeitraum des Sägewerks u.a. als Freilager dienten.

Städtebauliches Grobkonzept & Planungsziele

Das B-Plangebiet bietet aufgrund seiner in ein Umfeld von Wohn- und Erholungsnutzungen eingebetteten Lage die Möglichkeit einer landschaftsbezogenen und naturverbundenen Erholung und hat den Anspruch, sich in das Gesamtbild des Landschaftsraumes durch landschaftsgerechte Gestaltung so weit wie möglich einzufügen. Dabei zielt das städtebauliche Konzept auf eine grundlegende Neuordnung der existierenden Strukturen ab. Die aufgegebene produktionsorientierte gewerbliche Nutzung wird von Erholungsnutzungen abgelöst. In diesem Zusammenhang soll dem überwiegenden Anteil an Ferienhäusern eine flächenmäßig untergeordnete Wohnnutzung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (seniorengerechtes Wohnen) und reines Wohnen gegenüberstehen, die vor allem im westlichen Bereich des Plangebietes, in Nachbarschaft zum Baalensee, angesiedelt wird.

Das Plangebiet wird im Schwerpunkt als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (hier: Ferienhausgebiet) gemäß §10 BauNVO sowie in den uferbenachbarten Bereichen des Baalensees als Reines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.8 BauGB, §3 BauNVO) und in einem kleinen Areal entlang der Zehdenicker Straße als Reines Wohngebiet festgesetzt. Auf diese Weise soll insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

- der Errichtung von Neubauten
(ca. 80 Ferienhäuser, ca. 2-3 Wohnhäuser für Senioren-/Wohnen, ca. 1-2 Wohnhäuser ohne Knüpfung an besonderen Wohnbedarf und darüber hinaus den Baugebieten dienenden weiteren korrespondierenden Nutzungen wie z.B. Service, Versorgung, Sport- und Spielbereiche)

erreicht und ergänzend

- die Festsetzung von dem Gebiet strukturierenden Verkehrsflächen
Öffentliche & private Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche/Wege und KFZ-Parkflächen sowie auch Geh-Fahr- und Leitungsrechten

ermöglicht werden.¹

1.4 Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Erfordernisse der Raumordnung i.S. des § 3 ROG ergeben sich aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35)

Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

- Grundsatz aus § 2 Abs. 3 LEPro 2007: Erschließung neuer Wirtschaftsfelder (z.B. im Tourismus) in den ländlichen Räumen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 5.4: Vermeidung der Erweiterung von Splittersiedlungen
- Ziel 6.2: Sicherung der Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes,
- Grundsätze 5.10 Abs. 1 LEP HR: bedarfsgerechte Nachnutzung von Konversionsflächen für Siedlungszwecke, soweit im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten; außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist; hochwertige Freiraumpotenziale sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden;
- Ziel 5.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte für Wohnsiedlungsentwicklung sind im Rahmen der Eigenentwicklungsoption bis zu 1 ha/1.000 Einwohner (Stand 31.12.2018) im Zeitraum von 10 Jahren;

Nach den Festlegungen des LEP HR gehört die Stadt Fürstenberg nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen. Das Plangebiet liegt im Anschluss an das Siedlungsgebiet der Kernstadt Fürstenberg, ist teilweise noch durch die frühere Nutzung baulich geprägt und als brach gefallene Siedlungsfläche (zivile Konversionsfläche) zu bewerten.

Die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung erfolgt auf Ebene der Planung ggf. durch geeignete Festsetzungen sowie verbal-argumentativ in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Stadt Fürstenberg /Havel ist grundsätzlich bestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitgehend umweltverträgliche und landschaftsgerechte Entwicklung des Konversionsstandortes zu schaffen. Dies wird v.a. durch eine aufgelockerte Bebauung, die Freihaltung von Flächen für die Entwicklung von Parkanlagen und die Pflanzung von Gehölzen entlang von Verkehrsflächen sowie den Erhalt von Gehölzstreifen und

Waldflächen erreicht.

Allgemein soll das örtlich wichtige Wirtschaftsfeld des Tourismus und der Erholung gezielt gestärkt und der sozialen Verantwortung in Bezug auf die demographische Entwicklung und dem Bedarf der Gesellschaft an Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Gewässerufer vom Havelpark wird über Wegerechte für die Allgemeinheit gewährleistet.

Durch das Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP HR) am 01.07.2019 sind für die landesplanerische Beurteilung des Bebauungsplanes nicht mehr die Grundsätze des LEP B-B sondern des LEP HR maßgebend.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.10.2019 wird folgende landesplanerische Bewertung vorgenommen:

Das Plangebiet hat Anschluss an das Siedlungsgebiet von Fürstenberg/Havel und liegt außerhalb des Freiraumverbundes. Somit stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Für geplante Wohnsiedlungsflächen stehen der Gemeinde einerseits neue Entwicklungspotenziale zur Verfügung, andererseits sind aber ggf. auch Flächen-Ausweisungen aus „alten“ Bauleitplänen mit zu betrachten. In Fürstenberg/Havel betrifft dies nur B-Pläne, da kein wirksamer FNP existiert.

Die Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (insb. Wohn- und Mischbauflächen) nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Fürstenberg/Havel ca. 5,9 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier ggf. auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) festgesetzt wurden;
- Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in B-Plänen rechtswirksam festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Da die Planung nicht als Innenentwicklung zu werten ist, können die neuen Wohnsiedlungsflächen (ca. 0,4 ha) nur unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption nach Ziel Z 5.5. Abs. 2 LEP HR realisiert werden. Für eine abschließende Bewertung ist daher eine Überprüfung auch der in „alten“ B-Plänen ausgewiesenen Wohnsiedlungsflächen erforderlich. Durch die Gemeinde ist in geeigneter Form darzulegen, dass die Eigenentwicklungsoption insgesamt nicht überschritten wird.

Für die Stadt Fürstenberg ergibt sich aus dem Ziel Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR eine Eigenentwicklungsoption von 5,9 ha. Aus den bestehenden (alten) Bebauungsplänen ergeben sich keine anzurechnenden Wohnsiedlungsflächen.

Mit den Bebauungsplan Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ werden 0,4 ha anrechenbare Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit den seit 2003 wirksamen FNP des Ortsteils Bredereiche werden Wohnsiedlungsflächen von ca. 1,5 ha ausgewiesen, die nach Einschätzung der GL5 auf die Eigenentwicklungsoption der Stadt Fürstenberg anzurechnen sind. Damit verbleiben noch 4 ha Eigenentwicklungsoptionen für andere Planungen verfügbar. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Dies wurde mit Schreiben vom 05.02.2020 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

II. Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ der Stadt Fürstenberg/Havel ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung:

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 17.10.2019 wird folgende Begründung abgegeben: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 9,5 ha großen Fläche im Osten der Stadt Fürstenberg/Havel als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sowie reines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 80 zwei- bis dreigeschossigen Ferienhäusern bzw. ergänzender Infrastruktur geschaffen werden. Die Grundfläche der Ferienhäuser wird auf 100 m² begrenzt. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 überwiegend altersgerechten Wohneinheiten als dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Im Bereich des Hafens sollen die Anlagen im Zusammenhang mit dem technischen Denkmal "Eisenbahnfähre" planungsrechtlich gesichert werden. Gegenüber dem vorherigen Entwurf wurden der Geltungsbereich und die Baugrenzen geringfügig modifiziert.

Der Bebauungsplan war im Rahmen der Behördenbeteiligung bereits mehrfach Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (zuletzt Schreiben vom 25.11.2016). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein die gemeindlichen Planungen integrierendes Gesamtbodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet in den Grundzügen auf und wird, entsprechend seiner auf die künftige Umsetzung ausgerichteten Funktion und seiner fehlenden unmittelbaren Außenwirkung als „hoheitliche Willensäußerung eigener Art“ durch die Gemeinde betrachtet. Der Flächennutzungsplan muss durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

Das Aufstellungsverfahren für den FNP der Stadt Fürstenberg/Havel wurde eingeleitet und seine Darstellungen im Anschluss an die Beteiligungen gem. §§3, 4 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss festgestellt. Die im Rahmen der notwendigen Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde beauftragten Maßgaben waren jedoch bisher nicht zu erfüllen. Die Genehmigung des FNP konnte folglich nicht bekannt gemacht werden, was dazu führt, dass das Verfahren nicht abgeschlossen und der FNP bisher nicht rechtswirksam geworden ist.

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht zwar den Darstellungen des nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich als Wohnbaufläche "Typ 1" ausweist, dieser Widerspruch führt aber eben wegen der mangelnden Wirksamkeit desselben nicht zu einer Verletzung des Entwicklungsgebots gem. §8 (2) BauGB. Unter Würdigung der im Planungsanlass beschriebenen dringenden Gründe liegt die Voraussetzung gem. §8 (4) Satz 1 BauGB für die Aufstellung eines „vorzeitigen Bebauungsplanes“ vor. Der FNP wird in seiner zukünftigen rechtswirksamen Fassung keine entstehenden Darstellungen enthalten, die das Plangebiet betreffen.

2 Planinhalt**2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****2.1.1 Sondergebiete „SO Ferien“ und Reine Wohngebiete (WR)*****Hinweis***

Die Sondergebiete „SO FERIEN“ und die Reinen Wohngebiete „WR“ werden nebeneinander und nicht ineinander festgesetzt. Im vorliegenden Falle handelt es sich auch nicht um eine Fremdkörperfestsetzung gem. §1 (10) BauNVO.

I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

a) Reine Wohngebiete

aa) „WR 1“

Die Baugebiete "WR 1" werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reine Wohngebiete für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Im WR1 sind dabei innerhalb der Wohngebäude mindestens 60% der Wohnfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu verwenden (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.8 BauGB, §3 BauNVO).

Zulässig sind

- Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen mit dem seniorengerechten Wohnen dienenden Pflegeeinrichtungen
- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

Das Baugebiet WR1 ist primär auf die Deckung des Bedarfs an Wohnformen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier: insbesondere altersab- und altersunabhängige Pflegebedürftigkeit sowie dem reinen Wohnen, ausgerichtet. In Fürstenberg besteht ein hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Mit der Festsetzung eines Mindestanteils an Wohnflächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf wird Vorsorge dafür getroffen, dass bei der Entwicklung des neuen Wohngebietes für diese Bevölkerungsgruppe entsprechende Angebote geschaffen werden.

Weitere Funktionen können, abhängig vom Ergebnis der Prüfung des Einzelfalls, zulässig sein, soweit davon ausgegangen werden kann, dass sie die allgemein zulässigen Nutzungen sinnvoll ergänzen und diese somit nicht nach Art und Umfang in den Hintergrund treten lassen.

Die von den als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen üblicherweise induzierten zusätzlichen Emissionen werden für das vorliegende Gebiet als nicht verträglich angesehen.

Hinweis:

Die Röblinsee-Siedlung befindet sich in einer Entfernung von etwa 2 km westlich des Stadtkerns von Fürstenberg und hat aufgrund ihrer abgesetzten Lage keinen räumlichen Bezug zum vorliegenden Plangebiet. Die dort geplanten Wohn- und Pflegeplätze sind von der Dimensionierung her nicht mit den hier vorgesehenen 2-3 Wohnhäusern vergleichbar. Sie treten weder aus städtebaulicher, noch aus wirtschaftlicher Sicht in wechselseitig negative Beziehung zueinander. Dies gilt auch vor dem Hintergrund des vielfach thematisierten

demographischen Wandels, der in den nächsten Jahren einen bisher noch nicht einmal annähernd gedeckten Bedarf für altersgerechtes Wohnen in qualitativ hochwertigen Lagen auslösen wird.

ab) „WR 2“

Das Baugebiet "WR 2" wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

Das Baugebiet ist primär auf die Deckung des Bedarfs an reinem Wohnen, ausgerichtet. Weitere Funktionen können, abhängig vom Ergebnis der Prüfung des Einzelfalls, zulässig sein, soweit davon ausgegangen werden kann, dass sie die allgemein zulässigen Nutzungen sinnvoll ergänzen und diese somit nicht nach Art und Umfang in den Hintergrund treten lassen.

Die von den als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen üblicherweise induzierten zusätzlichen Emissionen werden für das vorliegende Gebiet als nicht verträglich angesehen.

b) Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiete „SO FERIEN“)

Die Ferienhausgebiete „SO FERIEN“ 1 - 5 werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiete). (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §10 BauNVO)

Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern zu Zwecken der störungsarmen Erholung und Freizeitgestaltung.

Zulässig sind

aa) in den Ferienhausgebieten „SO FERIEN“ 1 bis „SO FERIEN“ 3 sowie im „SO FERIEN“ 5:

-Ferienhäuser

ab) in dem Ferienhausgebiet „SO FERIEN“ 4

- Ferienhäuser
- der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets
- dem Gebiet entsprechende Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke.

Die Ferienhausgebiete dienen der Erholung und dem „ferienmäßigen“ Wohnen in Ferienhäusern. Komplementäre Funktionen, die diesem Zwecke also dienen, sollen dabei ebenfalls nach Maßgabe der Festsetzungen zulässig sein. Eine Dauerwohnnutzung (1. Wohnsitz) ist hier jedoch planungsrechtlich ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke können z.B. Fitnessräume in der Halle des „SO Ferien“ 4 sein, oder aber auch im Freien angebrachte Anlagen zur körperlichen Ertüchtigung jeder Art (Trimm-Dich-Pfad, Tischtennisplatten u.ä.), eben nur mit Ausnahme von Tennisplätzen.

II. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche je Ferienhaus und die Anzahl der zulässigen Geschosse (als Höchstmaß) je Baugebiet

a) als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

aa) in den Sondergebieten die der Erholung dienen

SO FERIEN 1 bis 3 und 5:	GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8
SO FERIEN 4:	GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2
Grundfläche (max.) je Ferienhaus:	100m ²

ab) in den Reinen Wohngebieten

WR1, WR2:	GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2
-----------	-----------------------

b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ba) in den Sondergebieten die der Erholung dienen

SO FERIEN 1 bis 3 und 5:	II
SO FERIEN 4:	III

bb) in den Reinen Wohngebieten:

WR1, WR2:	III
-----------	-----

Insgesamt soll die Versiegelung von Boden dem Zweck des Gebietes und der jeweiligen Lage der Baugebiete entsprechend möglichst gering gehalten werden, ohne jedoch dabei die Bedürfnisse und Notwendigkeiten einer zeitgemäßen Entwicklung der Ferienhausgebiete und der Reinen Wohngebiete zu übersehen. Entsprechend des Anspruchs der Planung, ein landschafts- /landschaftsbildgerechtes Einfügen der baulichen Anlagen in das Umfeld zu gewährleisten, wurden auch die Festsetzungen zu der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen.

- In den südlich anliegenden Bereichen herrscht neben 2-3 geschossiger Bebauung auch eine Siedlungslage mit bis zu 5-geschossigen Wohnhäusern vor, so dass im WR drei Vollgeschosse als verträglich angesehen werden.
- Im SO Ferien 4 sollen neben den Ferienhäusern auch Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sein, für die eine Sport-/Veranstaltungshalle notwendig wäre, die die vorhandene baufällige ersetzt, bzw. eine Grundinstandsetzung der alten Halle erfolgt.
- In den für Ferienhäuser vorgesehen Bereichen SO Ferien 1 bis 3 und 5 sind zwei zulässige Vollgeschosse mit dem angestrebten Planungszweck vereinbar.

Weitergehende Hinweise aus der Beteiligung gem. §4(2) BauGB

Bundesnetzagentur, Schreiben vom 21.01.2015

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein sind nicht sehr wahrscheinlich. Den zur Verfügung gestellten Unterlagen kann nicht entnommen werden, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist bei zukünftigen Planungen zu beachten. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhengniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

III. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die offene Bauweise sowie die Festsetzung der Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter des Plangebietes und seiner Umgebung.

IV. Überbaubare Grundstücksflächen [§9 (1) Nr. 2 BauGB]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.1.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**Nebenanlagen**

In den Baugebieten sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. (§14 BauNVO).

Stellplätze und Garagen

Gemäß §12 Abs. 2 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten und Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die entlang der Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Parkflächen sollen vorrangig als Parkflächen für Besucher des Baugebietes dienen. Folglich sind auf den Baugebietsflächen Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen zu schaffen, die in ihrer Dimensionierung dem jeweiligen Gebietscharakter angepasst sind und den ruhenden Verkehr der Bewohner bzw. Feriengäste aufnehmen müssen.

Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten Stellplätze und Garagen nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Im Interesse des Gebietscharters werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

a) WR

In den Baugebieten "WR" ist für jede Wohnung in einem Wohnhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 25m² oder bis zu zwei Stellplätze in maximal gleicher Größe zulässig.

b) SO

In den Baugebieten "SO" ist pro Ferienwohnung in einem Ferienhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 12,5 m² oder ein Stellplatz in maximal gleicher Größe zulässig.

In diesem Zusammenhang ist ein Stellplatz/Garage pro Ferienwohnung und im Übrigen 2 pro Wohneinheit in den Reinen Wohngebieten üblich und angemessen.

2.1.3 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

a) Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen „Ö“

Zehdenicker Straße ↔ Havelpark

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die von der Zehdenicker Straße in Richtung Norden zum Havelpark führt, dient zum Einen der Sicherstellung der öffentlichen Erreichbarkeit des Havelparkgeländes im nördlichen Anschluss des Plangebiets sowie zum Anderen der Erschließung der anliegenden Baugebiete und der in Richtung Westen und Osten abzweigenden privaten Straßenverkehrsflächen.

Zehdenicker Straße ↔ Technisches Denkmal „Eisenbahnfähre“ & Hafen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die von der Zehdenicker Straße in Richtung Norden /Richtung Hafenbecken führt, dient u.a. der Erschließung der westlich gelegenen Baugebiete und der in Richtung Westen abzweigenden Privaten Straßenverkehrsfläche.

Private Straßenverkehrsflächen „Pr“

Die festgesetzten Flächen dienen der geplanten Erschließung der Baugebiete im Geltungsbereich, ausgehend von der als öffentlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche „Zehdenicker Straße ↔ Havelpark“ und der im Bestand vorhandenen Verkehrsfläche „Zehdenicker Straße“ im Süden des Plangebiets. Es soll sich hierbei um Privatstraßen handeln, die ausschließlich dem Anliegerverkehr innerhalb des Ferienhausgebietes bzw. der Zufahrt zum Hafen dienen. Das schließt insbesondere die Sicherung der Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr und von Rettungsdiensten ein.

b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsflächen)

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Diese dienen ausschließlich der Erschließung der Grundstücke der Baugebiete SO Ferien für die Anlieger sowie als Zufahrten für Einsatz- /Feuerwehrfahrzeuge zu den Feriengrundstücken.

Weitergehende Hinweise des Landkreises Oberhavel, Fachbereich Verkehr und Ordnung

Sofern Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche (Z 325.1/325.2 StVO) ausgewiesen werden sollen, sind folgende Voraussetzungen bindend:

Die örtlichen und baulichen Voraussetzungen für die Kennzeichnung verkehrsberuhigter Bereiche sind in der Verwaltungsvorschrift (VwV) zu den Verkehrszeichen Z 325/326 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) aufgeführt. An diese Vorgaben sind die Straßenverkehrsbehörden zwingend gebunden. Baulich wird ein hohes Maß an Verschwenkungen und verkehrsberuhigenden Einbauten gefordert.

Verkehrsberuhigte Bereiche sind ... Verkehrsflächen mit Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Verkehrsarten und Teilnehmer, in denen aber der sonst bewährte und im Sicherheitsinteresse wichtige Trennungsgrundsatz der Verkehrsarten (Fußgänger, Fahrzeuge) nicht gilt. Da diese Preisgabe des Separationsprinzips eine Gefahrensteigerung in sich birgt, müssen die mit Z 325/326 StVO beschilderten Verkehrsflächen bereits durch ihre bauliche Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

Es wird darauf verwiesen, dass in verkehrsberuhigten Bereichen ein allgemeines Parkverbot besteht. Nach der VwV-StVO zu § 42 zu Z 325/326 Nr. III ist grundsätzlich Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen.

b) Parkfläche

Für den Anteil des ruhenden Verkehrs, der nicht durch Stellplätze auf den Baugebietsflächen abgedeckt ist,

sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt. Dies ist üblich und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da ansonsten durch weiteren Besucher- und Lieferverkehr mit der Entstehung von Bereichen des „wilden, ungeordneten Parkens“ gerechnet werden muss. Dem ist aus planerischer Sicht mit der Festsetzung von Parkflächen entlang der Straßenverkehrsflächen zu begegnen.

2.1.4 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

a) Zweckbestimmung: Private Parkanlage (Pr)

Die festgesetzten Flächen sollen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen.

b) öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (ö)

Die festgesetzten Flächen sollen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen.

Innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" ist auf den öffentlichen Grünflächen die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Dies entspricht der Forderung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, als Verordnungsgeber der o.g. LSG-Verordnung, zuletzt geäußert mit Schreiben vom 06.09.2016, Gesch.-Z.: 4-4612/367+15#230181/2016, wonach innerhalb des LSG keine baulichen Anlagen vorzusehen sind.

ba) Parkanlage „Grün 1“

Auf der öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen wie folgt allgemein zulässig.

- eingeschossige Gebäude, die der Verwaltung oder Nutzung des Hafenbeckens dienen.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Versorgung der baulichen Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Über die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist, so wie bisher auch, das Wassern von Booten in die Obere Havel-Wasserstraße (→ Hafenbecken) sowie der Aufenthalt auf einer Liegewiese mit Spielgeräten prinzipiell möglich.

Weitergehende Hinweise²

- Das Hafenbecken ist Teil der Oberen Havel-Wasserstraße (Bundeswasserstraße).
- Das Planungsgebiet befindet sich am rechten Ufer der Oberen-Havel-Wasserstraße zwischen km 59,100 und km 59,165 (Bereich der Eisenbahnfähre) sowie am rechten Ufer der Oberen-Havel-Wasserstraße zwischen km 60,300 und km 60,400 (östliches Ufer des Baalensees).

Die Obere-Havel-Wasserstraße ist lt. Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin dieser Bundeswasserstraße. Sie verwaltet und unterhält die Bundeswasserstraßen als Hoheitsaufgabe des Bundes.

Die Bundeswasserstraßen sind im Allgemeinen gesondert darzustellen bzw. auszuweisen, und es dürfen im Bebauungsplan dort keine Festsetzungen erfolgen, da diese abschließend durch das WaStrG geregelt werden. Die Bundeswasserstraßen sind daher nur nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Im vorliegenden Fall liegt ein bundeseigenes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes. Es handelt sich dabei um das Grundstück 1266, auf dem sich das Hafenbecken von der ehemaligen Eisenbahnfähre befindet. Dieses Grundstück darf ausnahmsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben.

² Siehe Stellungnahme Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde, Schreiben vom 04.02.2015 gem. §4(2) BauGB

Entsprechend § 31 WaStrG bedarf die Benutzung der Bundeswasserstraße und die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder an ihren Ufern einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung, sofern hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs und der für die Schifffahrt erforderliche Zustand der Bundeswasserstraße beeinträchtigt werden kann.

Die Nutzung von bundeseigenen Flächen bedarf außerdem eines entsprechenden Nutzungsvertrages.

Mit der Ausweisung des neuen Wohn- und Feriengebietes besteht kein Rechtsanspruch auf die Errichtung von neuen Steganlagen, Bootsliegendeplätzen an der o.g. Wasserstraße.

Die Nutzung und Unterhaltung der Bundeswasserstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Zuwegung zum Ufer muss für die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes erhalten bleiben. Evtl. geplante Bepflanzungen des Ufers sind vorab mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Eberswalde abzustimmen.

Die Festsetzung der Grünfläche ersetzt nicht die Herstellung einer Vereinbarkeit mit fachgesetzlichen Vorschriften, bzw. die Notwendigkeit der Einholung weiterer Genehmigungen. Die schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ist im Rahmen konkreter Vorhaben zu beantragen.

bb) Parkanlage & Technisches Denkmal „Eisenbahnfähre“ (PMUS)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind der Zweckbestimmung entsprechende bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen wie folgt allgemein zulässig.

- Lokschruppen mit Lok, Gleisanlagen, Prellbock und Liegeplatz für Eisenbahnfähre

Darüber hinaus sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Versorgung der baulichen Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist bereits parkartig gestaltet und Standort des Technischen Denkmals „Fürstenberg/Havel, Zehdenicker Straße 26, Fähre für Eisenbahnwaggons über die Havel (Siggelhavel)“. Die Fähre befindet sich zur Ansicht vor dem alten Lokschruppen.

Hinweis zu den öffentlichen Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind mit baulichen Anlagen im Bestand besetzt. So existiert in dieser Hinsicht im „PMUS“ v.a. ein Lokschruppen, Gleise und die aufgeständerte Eisenbahnfähre. Das „Grün 1“ ist insbesondere mit kleineren Hütten, die den Sitz der „Hafenverwaltung“ darstellt sowie mit in das Gebiet hereinragenden Hafenanlagen bebaut. Sinn der Festsetzung ist im Weitesten Sinne die planungsrechtliche Sicherung der entsprechenden Nutzungen.

c) Grünflächen, die der Aufnahme von Anpflanzungen (Ausgleichspflanzungen) oder dem Erhalt von Pflanzungen dienen

Diese privaten Grünflächen sind mit überlagernden Festsetzungen gem. §9 (1) Nr. 25 b) BauGB belegt. Siehe hierzu Gliederungspunkt „*Flächen zum Anpflanzen oder die Erhaltung von Bepflanzungen*“

2.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Kfz-Stellplätze

Die Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist nur luft- und wasserdurchlässig unter der Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugenmaterialien zulässig.

Eine Versiegelung von Bodenoberfläche ist primär mit einer Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung (Grundwasserneubildung) verbunden. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau reduziert diese Wirkung gegenüber der Verwendung von Oberflächenbelegen, die eine hohe Abdichtwirkung gegenüber dem Boden entfalten, deutlich. Derart nicht vollversiegelte Flächen werden üblicherweise mit einem Abflussbeiwert zwischen 0,7 und <1 angesetzt.

b) Anlage von Steinwällen

Im „SO Ferien 2“ sind die Abgrenzungen von Parzellen oder Flurstücken untereinander nur auf dem Wege der Anlage von unfugten Feld- oder Natursteinwällen bzw. -mauern zulässig., die als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet sind.

In dem Gebiet wurde eine Population der Zauneidechse festgestellt. Mit der Anlage von Steinwällen wird deren Bestand unabhängig von der geplanten Schaffung eines Ersatzhabitats im Baugebiet gefördert werden. Gleichzeitig wird durch die spezielle, naturnahe Abgrenzung der Grundstücke dem Ferienhausgebiet einen besonderen Charakter.

c) Bei Einzäunungen ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante einzuhalten. Dies gilt nicht für Schutzzäune, die aus artenschutzfachlichen/-rechtlichen Gründen aufgestellt werden müssen.

Es wurden Amphibien angrenzend zum späteren bebaubaren Bereich festgestellt. Um eine spätere Barrierewirkung auszuschließen, ist bei Zäunen regelmäßig eine Bodenfreiheit von 10 cm über GOK einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Steinwälle. Diese sind zwar Einfriedungen, aber keine Einzäunungen. Sollte im Bauverlauf zur Sicherung der Population von geschützten/streng geschützten Arten die Aufstellung eines Schutzzaunes erforderlich werden, so gilt die Einhaltung eines Abstands von 10cm zur Geländeoberkante nicht.

Maßnahmen, die im städtebaulichen Vertrag gesichert werden:

Für die Sicherung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna des Plangebietes werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen:

Es sind 15 Nistkästen je Hektar Baugebietsfläche innerhalb der Flächen der Baugebiete anzubringen, deren Anordnung dem Revieranspruch und den vorhandenen Revieren der jeweiligen Art anzupassen ist.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Zauneidechse ist die Schaffung eines Ersatzhabitats auf dem nordöstlich an das Baugebiet angrenzendem Flurstück 1582 vorgesehen. Auf den künftigen Bauflächen vorhandene Zauneidechsen werden auf diese Fläche vor Beginn der Baumaßnahmen umgesiedelt. Für die Maßnahme ist ein Konzept erstellt worden und der Begründung als Anlage beigelegt.

2.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Fürstenberg

Dies dient der Sicherung des Zuganges zum Ufer des Baalensees, insbesondere auch der Sicherung der Feuerwehrezufahrt.

GFL 2: Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit

Dies wird festgesetzt für den Bereich der Flächen der Parkanlage und des technischen Denkmals „Eisenbahnfähre“ und dient v.a. der Sicherung des Wander- und Radwanderweges.

Hier wird u.a. der landesplanerisch geforderten freien Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Gewässerränder und der Erreichbarkeit des Havelparks durch die Allgemeinheit entsprochen.

GFLs sind rechtlich zu sichern (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten).

2.1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet werden zur Kompensation von Eingriffen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen:

a) Pflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsflächen (siehe auch 3.2.4.2.2)

Der Bebauungsplan sieht die straßenbegleitende Anpflanzung von Laubbäumen entlang von Verkehrsflächen vor. (Entwicklung einer Allee). Hiernach sind insgesamt 140 Bäume an den entsprechend festgesetzten Positionen anzupflanzen.

Die Standorte der Bäume werden durch zeichnerisch Darstellung festgesetzt, wobei geregelt wird, dass eine örtliche Anpassung um bis zu 2m zulässig ist.

Die Festsetzung der Standorte erfolgt aus gestalterischen Gründen. Die Pflanzung soll der Durchgrünung des Baugebietes dienen und mit der Bepflanzung ein Alleecharakter an den Haupterschließungsachsen entwickelt werden.

b) Pflanzungen in den Baugebieten (siehe auch 3.2.4.2.2)

Für nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensierbaren Eingriffe ist je angefangene 50m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 10m², unter Verwendung hochwachsender einheimischer und standortgerechter Straucharten, innerhalb der Baugebiete anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird primär eine landschafts- und landschaftsbildgerechte Durchgrünung des Plangebietes angestrebt, die sich über alle Baugebiete erstrecken soll. Da es sich bei der vorliegenden Planung jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, soll im Sinne einer Angebotsplanung nicht die Stellung baulicher Anlagen / Gestaltung / Raumnutzung der Baugebiete bis in das letzte Detail vorgegeben werden, was aber Voraussetzung für die explizite Festsetzung von räumlich exakt definierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wäre. Die gestalterische Anordnung und Umsetzung der Kompensationspflanzungen obliegt somit dem Antragsteller / Bauwilligen im konkreten Antragsverfahren.

2.1.8 Flächen mit Pflanzbindungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Grundsatz:

Im Plangebiet ist die Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenberg/Havel (Baumschutzsatzung) vom 15.12.2010, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg /Havel Nr.1 vom 12. Januar 2011, anzuwenden.

Textliche Festsetzung des Bebauungsplans:

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die vorhandene Reihe Maulbeerbäume durch eine zweite Reihe Maulbeerbäume (*Morus alba*, mindestens 8 Bäume) zu ergänzen. Abstand der Bäume in Reihe: mindestens 10m, Abstand der Reihen untereinander: mindestens 6m.

Bei der Nachpflanzung ist auf die Verwendung gebietsheimischen Pflanzmaterials zu achten.

Die Festsetzung zielt v.a. auf den Erhalt und die Ergänzung bzw. Verjüngung eines relativ selten gewordenen Baumreihenbestands von Maulbeerbäumen entlang der Zehdenicker Straße ab. Zusätzlich wird hierdurch im Bereich der Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet sowie ein Sichtschutz zwischen Zehdenicker Straße und dem Plangebiet aufrechterhalten.

2.2 Flächenbilanz

Festsetzung	Bezeichnung	Plankürzel	Grundfläche (m²)
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Ferienhausgebiet	SO 1	8.438
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Ferienhausgebiet	SO 2	21.460
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Ferienhausgebiet	SO 3	12.034
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Ferienhausgebiet	SO 4	7.719
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Ferienhausgebiet	SO 5	8.780
Reine Wohngebiete	Besonderer Wohnbedarf	WR 1	4.149
Reine Wohngebiete		WR 2	2.009
Verkehrsflächen, öffentlich & privat	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.585
	Private Straßenverkehrsflächen		4.712
	Private VF bes. Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	V	1.875
	Private VF bes. Zweckbestimmung „Parkfläche“		765
Grünflächen	Zweckbest.: Private Parkanlage		2.993
	Zweckbest.: Parkanlage & technisches Denkmal Eisenbahnfähre (öffentlich)	PMUS	2.081
	öffentl. Grünfläche (Grün 1)	Grün 1	1.604
	GF mit Erhaltungsfestsetzung		1.877
Wasserflächen	Wasserfläche (ehem. Hafenbecken)		744
Fläche Mr Wald	Wald		12.346
Summe Geltungsbereich			95.171

Tabelle 2: Flächenbilanz

2.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

- a)
Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die im Bestand vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Zehdenicker Straße“ von Süden aus.
- b)
Die innere Erschließung wird durch das Plangebiet strukturierende Verkehrsflächen und davon abzweigende Stich- oder Verbindungswege gewährleistet.
- c)
Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung von individuellen PKW-Stellplätzen auf den Baugebietsflächen sowie auf dafür festgesetzten Stellflächen entlang der geplanten Verkehrsflächen zulässig.

Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Allgemein

An das Plangebiet sind bereits Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen herangeführt, bzw. teilweise im Geltungsbereich bereits vorhanden.

Weiterführende Hinweise zu Telekommunikationsanlagen, Versorgungsanlagen

- a) Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 21.10.2013, §4(1) BauGB

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. In welchem Maße

diese aufgenommen / gesichert / wiederverlegt werden müssen, kann zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist die GmbH vorhabenkonkret zu konsultieren. Vorhandene Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

b) NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Schreiben vom 07.11.2013, §4(1) BauGB

„... Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ... Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. ...“

c) E.DIS AG, Schreiben vom 12.11.2013, §4(1) BauGB

„... Im von Ihnen geplanten Bereich befinden sich Elektroanlagen im Eigentum der E.DIS AG. Hierbei handelt es sich um Niederspannungs- und Mittelspannungsanlagen.

.... Niederspannungskabel sind blau und die Mittelspannungsanlagen sind grün dargestellt.

....

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bitte weisen Sie die ausführenden Firmen darauf hin, vor Baubeginn eine aktuelle Bestandsplanauskunft in unserem Hause einzuholen.

Die Einzelheiten einer eventuellen Vor-Ort-Einweisung und die Suchschachtungen werden hierbei abgestimmt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen zu beachten ist, dass wir möglichst im öffentlichen Gelände, Trassen für die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabel benötigen.

Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze/Zäune entsprechende Freistreifen vorzusehen. Bei der Erstellung des Grünordnungsplanes sind die Vorschriften DIN 18920, DIN 1998 und ZTV- Baum zu beachten und einzuhalten.

Da Energieanlagen nicht über- oder unterbaut werden dürfen, sind eventuelle Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen. Hierfür erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen hervorgehen. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Wir betrachten das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt als Information, ohne Maßnahmen zu planen.

Für Erschließungsmaßnahmen werden durch E.DIS auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet.

Dazu sind weitere Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne einzureichen, bzw. die Vorhaben rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn, in unserem Hause anzumelden. ...“

d) Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.11.2013, §4(1) BauGB

„... Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die

Deutsche Telekom Technik GmbH
PT1 13 - Planauskunft
Postfach 4202
49032 Osnabrück
oder per E-Mail
„Planauskunft.Nordost@telekom.de“

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)" ... beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. ...“

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über eine Erweiterung bestehender und am Gebiet anliegender Leitungen ebenso gesichert werden, wie die Schmutzwasserentsorgung. Eine Abwasserleitung durchläuft bereits das Plangebiet.

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung gelten zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für die angeschlossenen Grundstücke folgende Voraussetzungen:

- 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 RAS 2006 sind zu beachten.
- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrszulassungsordnung sicherzustellen.
- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAS für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.
- Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die

Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Diese Anforderungen gelten auch für die als private Erschließungswege bezeichneten Verkehrsflächen.

Versickerung

Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Wassergefährdende Stoffe

Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Ölheizungen) ist gemäß § 20 i.V.m. § 126 der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Zusätzliche Hinweise

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z.B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Brandschutz, Löschwasser

Im Plangebiet müssen gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m³ Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Von jedem Bauobjekt in dem Plangebiet muss die vorgenannte Löschwassermenge in einem Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen, wobei die erste Löschwasserentnahmestelle nicht weiter als maximal 100 m vom Bauobjekt entfernt liegen darf. Wird die Löschwasserversorgung durch ein Hydrantennetz gesichert, darf der Abstand der Hydranten untereinander maximal 150 m betragen. Überflurhydranten sind bevorzugt für den Einbau zu verwenden.

Da das Wasserversorgungsunternehmen in der Regel ihr Leitungsnetz nur für die Trinkwasserversorgung berechnet und auslegt, ist zu prüfen und nachzuweisen, auf welche Art und Weise die Löschwasserversorgung sichergestellt wird (z.B. zusätzliches Errichten von Feuerlöschbrunnen, Nutzbarmachung offener frostsicherer Wasserentnahme o. ä.).

Die Grundstücke bzw. Gebäude müssen in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen geradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, dass der Einsatz von Löschfahrzeugen und Rettungsgeräten jederzeit gewährleistet ist.

Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und ggf. die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sind so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert wird.

Im Plangebiet ist bei der Bepflanzung mit großkronigen Bäumen darauf zu achten, dass der Einsatz einer Drehleiter der Feuerwehr oder anderer Hubrettungsgeräte sowohl zur Brandbekämpfung als auch zur Menschenrettung an den baulichen Anlagen nicht behindert wird.

2.4 Weiterführende Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Untere Bodenschutzbehörde

Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist baubegleitend der Boden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde bodenschutzrechtlich zu untersuchen.

Untere Forstbehörde

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind die Anträge auf Genehmigung der Waldumwandlung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu stellen und geeignete Ersatzflächen nachzuweisen.

Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde

„...“

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kabel und Leitungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes.
- Für das Hafenbecken und die dort befindlichen Anlagen von der ehemaligen Eisenbahnfähre (Uferspundwände, Pfähle, Poller, Krananlagen) ist mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt ein entsprechender Nutzungsvertrag abzuschließen.

Sollte es sonst noch irgendwelche Berührungspunkte bei dem Vorhaben mit der genannten Bundeswasserstraße geben, z.B. durch Einleitungen, Entnahmen, Kreuzungen, Parallelbauten, Bepflanzungen o.ä., so bin ich in die weitere Planung erneut mit einzubeziehen. ...“

2.5 Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Grundsätzlich ist zu beachten: sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, nicht berührt oder deren Lage verändert werden. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Schreiben des KMBD im Rahmen der Beteiligung gem. §4(1) BauGB vom 12.11.2013 ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

3 Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag gemäß §44 BNatSchG

3.1 Einleitung

3.1.1 Veranlassung zur Planaufstellung

Das Plangebiet wurde im Schwerpunkt als Betriebsgelände eines Sägewerks genutzt. Nach Einstellung dieser Nutzung wurden die baulichen Anlagen dem Verfall preisgegeben und die Freiflächen gelegentlich gemäht oder der mehrjährigen Sukzession überlassen. Neben der sich allein daraus ergebenden fortschreitenden Verschlechterung des baulichen Zustands der Anlagen hat sich im Laufe der Zeit Vandalismus und Brandstiftung eingestellt; auch wurde bereits auf dem Gelände illegal Müll und Bauschutt abgekippt.

Neben Aspekten der Verkehrssicherungspflicht, besteht vor allem aus städtebaulicher Sicht inzwischen dringender Handlungsbedarf in Bezug auf die Zuführung einer nachhaltigen neuen Nutzung, die auch der landschaftlich attraktiven Lage der Fläche am Baalensee Rechnung trägt. Eine Wiederaufnahme der Sägewerksnutzung stellt dabei weder unter bestehenden wirtschaftlichen Gesichtspunkten, noch in Hinblick auf die sich im Umfeld befindenden Wohn- und Erholungslagen eine ernstzunehmende Option dar. Angestrebt wird deshalb eine dem Umfeld besser entsprechende schwerpunktmäßige Nutzung als Ferien-/Ferienhausgebiet, das in kleinem Umfang durch Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen mit integrierten entsprechenden Pflegeeinrichtungen und weiteres kleinräumiges reines Wohnen ergänzt wird. Hierfür ist aufgrund der demographischen Entwicklung mit stetig steigendem Bedarf zu rechnen.

3.1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ liegt auf dem Gebiet der Stadt Fürstenberg/Havel im Landkreis Oberhavel des Landes Brandenburg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 9,52 ha.

3.1.3 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

3.1.4 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung

a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, 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. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Nach § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die in Landschaftsplänen dargestellten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Fürstenberg/Havel wurde 2000 erstellt. Punktueller Aktualisierungen bzw. Anpassungen an den FNP wurden bis Mai 2002 vorgenommen. Er setzt die Vorgaben des

Landschaftsprogramms Brandenburg und des Landschaftsrahmenplans für den Altkreis Gransee auf lokaler Ebene um und präzisiert sie.

Der Landschaftsplan gliedert das Stadtgebiet von Fürstenberg/Havel in Teilräume, die anhand ihrer Nutzungs- und Vegetationsstrukturen abgegrenzt werden. Der Kernbereich des Untersuchungsgebiets wird dabei dem Teilbereich „Siedlung Fürstenberg“ zugeordnet. Er umfasst das gesamte Gelände der Konversionsfläche.

Auf Grund der unterschiedlichen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen innerhalb der Teilbereiche differieren auch die Entwicklungsziele erheblich. Für das ehemalige Werksgelände wird weiterhin eine bauliche Nutzung unter Erhalt des Baumbestandes angestrebt. Für die Konversionsfläche wird neben einer Altlastensanierung eine Prüfung der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gefordert. Ansonsten werden Flächen mit Anbindung an die Stadt Fürstenberg/Havel als eine Ressource für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eingestuft.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Der Bebauungsplan übernimmt in seinen Grundzügen die Ziele des Landschaftsplans. Er führt die Konversionsfläche einer Nachnutzung zu und bewirkt die Sanierung von Altlasten. Ausgleichsmaßnahmen werden in den nördlichen und südlichen Randbereichen durchgeführt.

Die Uferflächen an der Havel und am Baalensee bleiben unbebaut als Grünflächen bzw. Wald erhalten.

Die §§ 13 – 18 des Bundesnaturschutzgesetzes beinhalten die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG liegen vor, wenn die Planung Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 13 BNatSchG sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen zeitnah auszugleichen oder zu ersetzen. Wenn dies nicht möglich ist, ist der Eingriff durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Über die Vermeidung von Eingriffen sowie über deren Kompensation (Ausgleich und Ersatz) ist gemäß § 18 BNatSchG bei Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Berücksichtigung bei Aufstellung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet

Randflächen des Untersuchungsgebiets sind als Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ nach § 26 BNatSchG geschützt. Eine Fläche am Westrand sowie im Nordosten liegen innerhalb der Grenzen des Schutzgebiets.

Als für den Untersuchungsbereich einschlägige Schutzziele werden der Erhalt und die Förderung der charakteristischen Misch- und Erlenbruchwälder, der Röhricht- und Schilfbereiche sowie der Uferbereiche genannt. Die naturnahe Dynamik der Gewässer soll gesichert und entwickelt werden. Das Gebiet ist zudem in Hinblick auf seine besondere Bedeutung für die naturnahe Erholung zu sichern und zu entwickeln.

Zu den Verboten bzw. Genehmigungsvorbehalten zählen die Beseitigung von Bäumen und die Errichtung baulicher Anlagen, die einer öffentlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen. Befreiungen und Genehmigungen können durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt werden.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so getroffen, dass sämtliche Bereiche, in denen sich das Schutzgebiet und der Bebauungsplan überlagern, als naturnahe Grünflächen bzw. Wald festgesetzt wurden. Daher besteht kein Normwiderspruch, der eine Ausgliederung der Flächen aus dem LSG erforderlich machen würde.

Für bauliche Anlagen, die in diesen Bereichen zulässig gemacht werden sollen, wurde die landschaftsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft und grundsätzlich eine Zusicherung erteilt.

§ 30 BNatSchG i.V.m § 32 BbgNatSchG (Schutz bestimmter Biotope) stellt ausgewählte, naturschutzfachlich besonders bedeutsame Biotope pauschal unter Schutz. Ihre Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung ist unzulässig, ohne dass es dazu einer gesonderten Verordnung o.ä. bedarf. Zu den geschützten Biotopen gehören u.a. naturnahe Bereiche von Binnengewässern, Bruchwälder sowie Borst- und Trockenrasen.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Nach der erfolgten Kartierung befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 30 BbgNatSchG geschützten Biotope.

§ 44 BNatSchG bestimmt den Umgang mit besonders und geschützten Tier- und Pflanzenarten. § 44 Abs. 1 regelt die Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen und ihre Standorte nicht beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 42 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten) ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ausgeschlossen werden.

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur als Rahmenbedingung des Vollzugs zu berücksichtigen. Ihre Verwirklichung finden die artenschutzrechtlichen Verbote erst auf Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollten jedoch die auf aufgrund eines Bebauungsplans grundsätzlich zulässigen Vorhaben wegen eines Verbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Einzelnen nicht genehmigungsfähig sein, kann der Bebauungsplan im Vollzug gehindert und somit teilnichtig oder nichtig sein. Die Gemeinde muss daher bereits im Aufstellungsverfahren die artenschutzrechtlichen Verbote behandeln. Sie kann auch die Möglichkeit der Lösung von Konflikten zu einem späteren Zeitpunkt aufzeigen (z.B. Festsetzung einer Bauzeitenregelung im Rahmen der Baugenehmigung). Andernfalls bedarf es einer Entscheidung über eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Zur Prüfung der möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten erfolgte eine Bestanderhebung zur Fauna. Die Ergebnisse sind im Kapitel 3.2.2.7.2 dargestellt.

Für den Schutz der Zauneidechse sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Population von Brutvogelarten werden Maßnahmen vorgesehen (siehe Kapitel 3.2.2.7.2).

§ 61 BNatSchG regelt Bauverbote an Bundeswasserstraßen (wie der Havel) und Gewässern erster Ordnung. Danach ist im Außenbereich in einem Abstand von 50 m zur Uferkante die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen unzulässig. Auf Antrag können Ausnahmen erteilt werden.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Uferbauverbot bei der planerischen Konzeption und Abwägung. Da im vorliegenden Verfahren für das Untersuchungsgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Satzungsbeschluss die Festsetzungen des Plans maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Anlagen, da die Flächen dann nicht mehr im Außenbereich liegen.

Davon abgesehen setzt der Bebauungsplan fest, dass mit Ausnahme von baulichen Anlagen auf der Fläche der Parkanlage und dem technischen Denkmal an der Havel ein Abstand von Bauflächen mehr als 50 m beträgt.

b) Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB mit anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen.

§ 1a Abs. 2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dabei soll die Inanspruchnahme neuer Bauflächen möglichst durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung verringert und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind zu erwartende Eingriffe im Sinne des Eingriffsdefinition des Bundesnaturschutzgesetzes und daraus resultierende Kompensationserfordernisse in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden. Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend.

Berücksichtigung bei der Aufstellung:

Mit dem Bebauungsplan wird eine alte Gewerbefläche überplant. Damit wird der Umfang neuer Flächeninanspruchnahmen erheblich gemindert. Die Eingriffsregelung wird als Bestandteil des Umweltberichtes erarbeitet.

c) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundesbodenschutzgesetz legt wie das Baugesetzbuch den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nahe.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Durch die Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Siedlungsflächen wird das Ziel des Erhalts der Leistungsfähigkeit des Bodens unterstützt und die Inanspruchnahme bislang landschaftlich geprägter Bereiche verhindert.

Durch die Sanierung der im Gebiet angetroffenen Altlasten werden Gefahren für die Allgemeinheit abgewehrt.

d) Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. dem Brandenburgisches Wassergesetz

§ 38 WHG enthält Bestimmungen zu Gewässerrandstreifen. Sie dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Als Gewässerrandstreifen wird bei Gewässern im Außenbereich ein 5 m breiter Streifen beiderseits des Gewässers definiert. Im Innenbereich können Gewässerrandstreifen durch die zuständige Behörde festgesetzt werden.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist es u. A. verboten, standortgerechte Bäume zu entfernen.

Nach § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser zu versickern, wenn keine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und keine sonstigen Belange entgegenstehen. Die Verpflichtung zur Versickerung kann auch i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Mit dem vorliegenden Plan wird Baurecht nach § 30 BauGB geschaffen. Daher liegt das Plangebiet künftig nicht mehr im Außenbereich und somit befinden sich im Plangebiet künftig keine Gewässerrandstreifen im Sinne des Gesetzes mehr. Die Freihaltung eines Gewässerrandstreifens an der Havel ist durch die Festsetzung einer Grünfläche gewährleistet.

Da aus heutiger Sicht keine Gründe entgegenstehen, ist davon auszugehen, dass das in dem künftigen Ferienpark und in den Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden kann. Durch die Festsetzung geringer Bebauungsdichten und einen hohen Grünflächenanteil stehen ausreichend Flächen zur Versickerung zur Verfügung. Eine Festsetzung von Flächen im zur Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB erscheint daher weder notwendig noch sinnvoll.

e) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005-1

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben will es schädlichen Umwelteinwirkungen vorbeugen und vor den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch

des Verkehrs schützen. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf Wohnflächen sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Da das BImSchG Regelungen immer mit Anlagenbezug trifft, ist bei der Bauleitplanung zusätzlich die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von Bedeutung. Sie liefert für verschiedenen Typen von Baugebieten Orientierungswerte, die zum Schutz der Wohnruhe nicht überschritten werden sollten. Danach sind die als Reines Wohngebiet festgesetzten Teile des Plangebietes Lärmbelastungen von maximal 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzustreben. Für Ferienhausgebiete gibt die DIN Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts vor.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Weder in Reinen Wohngebieten, noch in Ferienhausgebieten sind Anlagen zulässig, die das Wohnen erheblich stören. Damit wird dem Vorrang des (Ferien-) Wohnens sowie der Freizeitnutzungen Rechnung getragen. Auf Grund der Festsetzung kann, entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005-1 vom Niveau eines reinen bzw. allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 3 und 4 BauNVO ausgegangen werden. Damit ist sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in Bezug auf die Umgebungsnutzungen (insb. allgemeines Wohngebiet an der Zehdenicker Straße ein verträgliches Nebeneinander zu erwarten.

Somit kann auch ohne die Durchführung weitergehender Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans auch unter immissionschutzrechtlichen Aspekten grundsätzlich umsetzbar sind.

f) Landeswaldgesetz Brandenburg

Ziel des Gesetzes ist es, den Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt nachhaltig zu sichern. Zudem soll die Forstwirtschaft gefördert und ein Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeigeführt werden.

Nach § 2 Abs. 1 LWaldG gelten alle mit Forstbäumen bestockten Flächen als Wald. Ausgenommen davon sind (unter anderem) einzelne Baumgruppen und Baumreihen. Zur Abgrenzung zwischen Wald und Baumgruppen wurde die Mindestgröße von Waldflächen auf 2.000 m² festgelegt.

Soll Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, ist dazu nach § 8 LWaldG die Genehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich. Für Zulassung einer anderen Nutzungsart durch den Bebauungsplan ist hingegen keine Genehmigung erforderlich. Es muss allerdings sichergestellt sein, dass eine Waldumwandlung zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein wird, da ansonsten die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht gewährleistet ist. Die Genehmigung wird erteilt, wenn die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und das öffentliche Interesse an einem Erhalt nicht überwiegt. Die negativen Auswirkungen der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind durch die Neupflanzung von Wald auszugleichen.

Ist ein Ausgleich nicht möglich, so ist eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen.

Nach § 8 Abs. 3 LWaldG werden Kompensationsmaßnahmen nach Forstrecht auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde innerhalb der ausgewiesenen Bau- bzw. Grünflächen Teilflächen von 1,7 ha als Wald im Sinne des Waldgesetzes Brandenburg dargestellt.

Für diese Flächen stellt die untere Forstbehörde die Möglichkeit einer nach Forstrecht erforderlichen Waldumwandlung in Aussicht. Da ursprünglich bereits gesicherte Ersatzaufforstungsflächen im Planverlauf nicht mehr verfügbar sind, soll die Umwandlung der Flächen in einem gesonderten Genehmigungsverfahren bei Realisierung des Vorhabens in den Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

g) Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg/Havel

In der kommunalen Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg/Havel vom 15.12.2010 werden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Gleiches gilt für Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, wie etwa als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, gepflanzt wurden.

Ausnahmen gelten für Bäume auf bebauten Grundstücken. Hier sind nur Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen mit einem Stammumfang von mindestens 190 cm geschützt. Bäume in Wald im Sinne des Brandenburgischen Waldgesetzes sind nicht geschützt. Ebenfalls nicht dem Schutz der Satzung unterliegen Bäume, die auf Grund eines Eingriffes gefällt werden, der im Rahmen eines anderen Genehmigungsverfahrens zugelassen wurde.

Eine Fällung kann nur genehmigt werden, wenn der Erhalt unzumutbar wäre oder wenn von dem Baum Gefahren ausgehen. Bei Beseitigung ist Ersatz zu pflanzen.

Berücksichtigung bei Aufstellung:

Die Regelungen der Baumschutzsatzung kommen im Geltungsbereich zum Tragen. Im Kap. 3.2.4.2.3 wird klargestellt, dass der Ersatz für nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen nach den Regelungen der Baumschutzsatzung erfolgen soll.

3.1.5 Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung

3.1.5.1 Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend in der Phase der Ausarbeitung des Vorentwurfs und weiter der Qualifizierung des Vorentwurfs hin zum Entwurf des Bebauungsplans. Dabei werden die Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachlichen Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen und der formalen Beteiligung der Bürger und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, berücksichtigt.

Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden.

Eine erste grob-überschlägige Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte Ende August 2013, die detailliertere Bestandsaufnahme im Rahmen von fortgesetzten Begehungen bis zur zweiten Augushälfte 2014. Insgesamt wurde das Plangebiet zum Zwecke der gezielten Aufnahme von umweltrelevanten Informationen sieben mal aufgesucht, hinzu traten jedoch auch mehrere Übersichtsbegehungen bis hinein in die Vegetationsperiode des Jahres 2016, bei denen z.B. artenschutzrelevante Sichtungen die Datenlage der planmäßigen Begehungen untermauern konnten.

Durchführung der Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bewertungen

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung

der **Erheblichkeit** von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, *wenn durch eine vorhabens- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.*

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Stadt als Träger der Bauleitplanung abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

3.1.5.2 Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten

Laut Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 28.09.1999, bekannt gemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 28; Teil II - Verordnungen; vom 10.11.1999, liegen Teile des Plangebietes innerhalb der Schutzgebietsgrenzen.

Das Planvorhaben wird in der Umweltprüfung hinsichtlich seiner Auswirkungen auf das LSG bewertet. Grundsätzlich zuständig für die Erklärung der Vereinbarkeit von Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Schutzzweck des LSG oder für die Einleitung eines ggf. erforderlichen Ausgliederungsverfahrens, ist der Verordnungsgeber, im vorliegenden Falle also inzwischen das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft.

Sonstige Schutzobjekte wie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile finden sich im Plangebiet nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand nicht im Geltungsbereich. Die nächstgelegenen geschützten Biotope außerhalb des Plangebietes liegen südlich mit einer Zone von Kiefernvorwald und weiter westlich und nördlich mit Bereichen naturnaher Uferbereiche sowie Flüssen und Strömen mit Ufervegetation. Ein gesonderter Prüfbedarf entsteht hierdurch jedoch nicht.

3.1.6 Übersicht der Planinhalte

Das Plangebiet wird im Schwerpunkt als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (hier: Ferienhausgebiet) sowie im Bereich des Baalensees als Reines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und südlich, an der Zehdenicker Straße, als Reines Wohngebiet, festgesetzt. Auf diese Weise soll insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

- der Errichtung von Neubauten
(ca. 80 Ferienhäuser, ca. 2-3 Wohnhäuser für Senioren-/Wohnen, bis zu etwa 2 weitere Wohnhäuser an der Zehdenicker Straße und darüber hinaus den Baugebieten dienenden weiteren korrespondierenden Nutzungen wie z.B. Service, Versorgung, Sport- und Spielbereiche)

erreicht und ergänzend

- die Festsetzung von dem Gebiet strukturierenden Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigten Bereichen und KFZ-Parkflächen

ermöglicht werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen

3.2.1 Bestandsbeschreibung der Schutzgüter

3.2.1.1 Schutzgut Mensch, Vorbelastungen

a) Wohn- und Erholungsnutzung

Das Plangebiet stellt sich in seinem Hauptareal als Gewerbebrache mit mehreren Ruinen und nicht unwesentlicher Versiegelung dar, im südlichen Eingang setzt sich ein Siedlungsgebiet mit mäßig hohem Wohnwert in den Geltungsbereich herein. Die Gewerbebrache ist eingefriedet und so dem Zugang der Allgemeinheit durch Umzäunung weitestgehend entzogen.

b) Immissionen

ba) Luftschadstoffe, Geruchsimmissionen

Wesentliche Quellen für Luftschadstoffe oder Geruchsimmission gibt es im Plangebiet nicht. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die aber nur mäßig, überwiegend durch Anliegerverkehr genutzt wird. Es wird insgesamt von einer niedrigen bis allenfalls mittleren Konzentrationsbelastung ausgegangen.

bb) Straßenverkehrslärm

Die gut ausgebaute und öffentlich gewidmete „Zehdenicker Straße“ gilt als Haupteinfahrtsstraße für die vor allem südlich anliegenden Siedlungsbereiche und das Plangebiet. Sie wird bisher mäßig genutzt; als örtliche oder überörtliche Verbindungsstraße hat sie darüber hinaus bisher keine Bedeutung erlangt.

3.2.1.2 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Im Planungsgebiet gibt es das eingetragene technische Denkmal „Fürstenberg/Havel, Zehdenicker Straße 26, Fähre für Eisenbahnwaggons über die Havel (Siggelhavel)“. Mit der Fähre im engen funktionalen Zusammenhang stehen der Lokscheunen mit Lok, die Gleisanlagen und der Prellbock.

Hinweis:

Das Hafenbecken gehört zum Umgebungsschutzbereich des o.g. Denkmals. Es ist vorgesehen, auch den Lokscheunen mit Lok, die Gleisanlagen und den Prellbock in den Schutzbereich des Denkmals aufzunehmen.³

Sollte in Bezug zum Hafenbecken eine Slipanlage entstehen, ist aufgrund des Umgebungsschutzes bei Planungsbeginn eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu führen. Der Bau einer Slipanlage ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Erholungs- und Sportstätten existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

3.2.1.3 Geologie und Bodenverhältnisse, Altlasten

Die grundlegende Oberflächenstruktur wurde durch das Brandenburger Stadium der Weichselkaltzeit geprägt und von nacheiszeitlichen Erosionen und Ablagerungen durch Wasser und Wind weitergeformt. Das Plangebiet befindet sich dabei im Bereich einer natürlichen Sandzone, die östlich des Baalensees und südlich der Oberen Havel-Wasserstraße liegt.

Die natürlichen Bodenverhältnisse am Standort waren ursprünglich durch oberflächennah anstehende nährstoffarme Sande und teilweise Kiesig-sandige Substrate mit relativ geringer Bindigkeit geprägt. Durch die

³ Vgl.: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schreiben vom 03.12.2013 im Rahmen der Beteiligung gem. §4(1) BauGB

jahrelange ausgeprägte gewerbliche Nutzung sind die Bodenverhältnisse deutlich anthropogen überformt. Ausgedehnte Bodenversiegelungen entstehen durch Überbauung bzw. Flächenbefestigungen und -verdichtungen.

Nach der Einschätzung der versiegelten Flächen des Plangebietes ergibt sich nachfolgender Ansatz für die Vorbelastung:

Bereich	Fläche (m²)	Versiegel.- Faktor	Anrechenbare Vollversiegelung (m²)
<i>Flächenhafte Versiegelung mit einem Versiegelungsfaktor von min. 0,3</i>			
Anlagen des Hochbaus, Ruinen	3.606,0	1,0	3.606,0
Asphaltierte Wege	271,0	1,0	271,0
Betonplattenwege /Betonflächen	10.848,0	1,0	10.848,0
Kleinkopfplaster	366,0	0,7	256,2
Schotterflächen & -Wege m. Nutzungsverdichtung	8.773,0	0,7	6.141,1
Schuttablagerungen /Beton	158,0	0,3	47,4
Gesamt	23.864,0	---	21.169,7

Tabelle 3: Versiegelte Flächen im Bestand

Die im Geltungsbereich bestehende anrechenbare Vollversiegelung von insgesamt **rd. 21.170 m²** ist in Hinblick auf künftig veränderte bauliche Nutzungen durch Gebäude und Straßen als Vorbelastung des Schutzgutes einzustufen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand Altlasten in Form von überwiegend oberirdischen Ablagerungen wie Bauschutt, Hausmüll, Brand- und Ascheablagerungen sowie von Schrott.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast mit der Bezeichnung „ehemaliges Sägewerk“ unter der ALKAT-Nr. 0336653187 registriert. Es wurden mit Bericht zur Altlastenverdachtsuntersuchung der Umwelt- und Agrarlabor GmbH, Fehrbellin (Juni 1992), u.a. Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt.

Es wurden 1992 10 Rammkernsondierungen abgeteuft und 22 Bodenproben entnommen. Diese wurden auf Mineralölkohlenwasserstoffe und umweltrelevante Schwermetalle untersucht. Dabei wurden in drei Bereichen Mineralölkohlenwasserstoffkontaminationen festgestellt. Die schwerste Bodenverunreinigung lag in der Garage am südlichen Geltungsbereichsrand vor.

Am ehemaligen Öllager, das am Lokschruppen lokalisiert ist, fand sich eine Verunreinigung von geringer lokaler Ausdehnung. Ein akuter Sanierungsbedarf wurde dort zunächst nicht gesehen. Im Bereich des sogenannten „neuen Diesellagers“, hierbei handelt es sich um ein kleines Gebäude, das direkt nördlich des Garagenkomplexes am Weg zum Baalensee gelegen ist, wurden Grammengen Kohlenwasserstoffe gefunden. Dieser lokal eng begrenzte Befund setzte sich aber nicht in die Tiefe (>0,6m) fort.

Sichtmäßig im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan bestätigt wurden die Untersuchungen bisher v.a. im Bereich des „neuen Diesellagers“, entlang des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Flächenmäßig weitreichende/ausgedehnte Kontaminationen, die die Untersuchungsergebnisse von 1992 übersteigen, sind bisher nicht bekannt geworden.

Auszüge aus der Untersuchung v. August 2016, Baugrund-Ing.-Büro Heller & Schreiber GmbH

Mit Bericht des Baugrund-Ingenieurbüros Heller & Schreiber GmbH Bernau vom 11.08.2016 wurde eine neue Untersuchung der drei wesentlich altlasterdächtigen Flächen RKS 1/MP1 (Garagen), RKS 2 /MP2 (Diesellager) und RKS 3 /MP3 (Öllager Gatterhalle), vorgelegt.



Abbildung 2: Bohrpunkte Altlastenverdachtsflächen

Zur Deklarationsanalyse / LAGA – Klassifikation wurden drei Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 3m uGOK abgeteuft und drei Mischproben (MP1-MP3) aus dem Horizont der Auffüllungen (bis max. 0,6m uGOK) entnommen. Diese wurden in dem akkreditierten Labor synlab Umweltinstitut GmbH bezüglich ihrer Zuordnungswerte untersucht. Dabei wurden folgende Zuordnungswerte ermittelt:

Mischprobe	Zuordnungswert	Einbauklasse
MP1	Z1.1 = Z1	1
MP2	Z1.1 = Z1	1
MP3	Z0	0

Die analytischen Ergebnisse deuten für die MP1 (Garagen) und MP2 (Diesellager) auf geringfügige Belastungen durch Metalle (Quecksilber und Zink) und organische Beimengungen (TOC) für die Auffüllungshorizonte hin. Somit kann gesagt werden, dass keine markanten Schadstoffbelastungen im unmittelbaren Bereich der Erkundungsbohrungen festgestellt worden sind.

In Hinblick auf die kontroversen Untersuchungsergebnisse von 1992 ist vorstellbar, dass die damals ermittelten Belastungen auf sehr kleine Areale beschränkt sind, welche nicht im Einzugsbereich der ergänzenden Untersuchungen liegen oder ein sukzessiver Abbau (z.B. Verdünnung) bzw. Transport durch Sicker- / Grundwasser in tiefere Horizonte der gut durchlässigen gewachsenen Sande stattfand.

Auszüge aus der Kontaminationsanalyse – Umweltrelevante Untersuchung mit Stand vom 20.03.2017, Baugrund-Ing.-Büro Heller & Schreiber GmbH /ergänzende Untersuchungen zur Deklarationsanalyse /LAGA vom August 2016

Zur Gefährdungsabschätzung wurde der Untersuchungsumfang an die Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV in Bezug auf den *Wirkungspfad „Boden-Mensch“* ausgelegt. Zur Abgrenzung der Nutzung wurde von einem direkten möglichen Kontakt mit Schadstoffen ausgegangen und die Prüfwerte für Kinderspielflächen herangezogen, welche die niedrigsten zulässigen Belastungen vorgeben. Zusätzlich erfolgte die Untersuchung der Parameter MKW, da diese bereits in den Altgutachten (s.o.) vereinzelt in erheblichem Maße festgestellt worden sind, sowie PAK, TOC und EOX.

Die analytischen Ergebnisse zeigen, dass für alle drei Verdachtsflächen in Rahmen des *Wirkungspfades „Boden-Mensch“* kein Gefährdungspotential zu erwarten ist, da alle untersuchten Feststoffparameter Konzentrationen unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß BBodSchV aufweisen.

Da einige zusätzliche gesundheitsrelevante Parameter (EOX, MKW, Σ PAK) untersucht worden sind, für welche keine Vergleichswerte gemäß BBodSchV vorliegen, wurde auf die Zuordnungswerte der TR LAGA M20 zurückgegriffen. Da Untersuchungen nach LAGA dem Zweck der Bodenverwertung im Kontext von Aufgrabungen oder der Entsorgung dienen, können die Hinweise zu den Ergebnissen auch für die geplanten Abriss- und Sanierungsmaßnahmen herangezogen werden.

Gemäß Zuordnungswerten nach LAGA wurden lediglich für die Mischproben MP1 (Garagen) und MP2 (Diesellager) geringfügige bis moderate Belastungen durch Metalle (Pb, Cd, Hg) und organische Verbindungen (TOC, MKW und EOX) für die überprüften Verdachtsflächen vorgefunden. Eine Einstufung nach Zuordnungswert Z2 würde in diesem Falle für die MP1 aufgrund des TOC-Gehaltes und für die MP2 aufgrund des TOC- und Hg-Gehaltes erfolgen. Zuordnungswerte Z2 sind der Bodeneinbauklasse 2 zuzuordnen, wonach ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (nicht oder nur gering wasserdurchlässige Bauweise) durchzuführen ist.

Die Mischprobe MP3 (Öllager / Gatterhalle) wies keine Belastungen auf und kann entsprechend dem Zuordnungswert Z0 zugrunde gelegt werden, wonach ein uneingeschränkter Einbau erfolgen kann.

Der ursprüngliche Verdacht auf verbleibende starke MKW-Verunreinigungen konnte mit diesem Gutachten zumindest für die untersuchten Teilflächen entkräftigt werden. Ermittelte MKW-Konzentrationen von ca. 50 ... 300mg/kg deuten lediglich auf geringfügige Schadstoffbelastungen entsprechend der LAGA-Zuordnungswerte hin.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die während der Altgutachten festgestellten sehr hohen MKW-Werte (z.T. >30.000mg/kg) unterhalb der Bodenplatten der Garagen bzw. des Diesellagers auf Bereiche lokal beschädigter Fußböden begrenzt zu sein scheinen. Andernfalls wären markant erhöhte Werte auch außerhalb auf den untersuchten Verdachtsflächen nachweisbar gewesen. Aufgrund der Versiegelung und Überdachungen in diesen Bereichen ist bisher von niedrigen Sickerwasserraten auszugehen, sodass lokale Verschmutzungen einer hohen Verweildauer in der oberflächigen Bodenschicht unterliegen und u.U. bereits natürliche Abbau- und Sorptionsprozesse stattfanden.

Unter Berücksichtigung ggf. weiterer analytischer Befunde nach Abriss dieser Bauwerke wird hier dennoch ein Bodenaustausch empfohlen, da andernfalls der direkte Kontakt zu Menschen bzw. eine durch ungehinderten Sickerwassertransport induzierter tiefreichende Boden- und Grundwasserverunreinigung denkbar sind. Andernfalls haben technische Sicherungsmaßnahmen oder je nach Verwendung Nutzungs einschränkungen zu erfolgen.

Ergänzende Hinweise zum Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ (Auszug)

Zur überschlägigen Gefahrenbeurteilung für den ungesättigten Bereich mit Flurabstand <5m bis zum Grundwasseranschnitt wurden die Beurteilungswerte der Bodenfeststoffgehalte gemäß Berliner Liste herangezogen. Auch hier wurden durchweg geringere Konzentrationen gegenüber den Beurteilungswerten festgestellt, sodass von keiner Gefährdung des Grundwassers in den Verdachtsflächen auszugehen ist.

Schlussfolgerungen und sonstige Hinweise (Auszug)

Durch die drei Aufschlüsse wurde der Untergrund gemäß DIN EN 1997-2 und DIN 4020 punktuell erkundet. Unmittelbar dazwischen- oder danebenliegende Bereiche lassen nur Wahrscheinlichkeitsaussagen zu, deren Prognosegenauigkeit von der Art und Umfang der Erkundungsmaßnahmen bestimmt werden. Es wurden weitestgehend einheitliche Schichten- und Grundwasserverhältnisse festgestellt.

Es erfolgte eine orientierende Beprobung der festgelegten Verdachtsflächen im Sinne der BBodSchV und der TR LAGA PN98 im Bereich der unmittelbaren Außenflächen. Dabei wurden gemäß Prüfwerte BBodSchV keine Überschreitungen und gemäß Zuordnungswerte LAGA nur geringfügige bis moderate Belastungen festgestellt. Letztere sind jedoch im Rahmen gezielter erdbaulicher Sicherungsmaßnahmen als nicht gefährdend einzustufen. Zusätzlich erfolgte eine Einstufung der ungesättigten Bodenzone nach Beurteilungswerten der Berliner Liste, wonach ebenfalls keine Überschreitungen zulässiger Grenzwerte festgestellt worden sind.

Während der geplanten Sanierungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob die angetroffenen Verhältnisse mit den im Gutachten beschriebenen Verhältnissen übereinstimmen.

Hinweise zum weiteren Umgang mit dem Altlastenverdacht

Durch die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wurde in der Stellungnahme vom 24.10.2019 darauf hingewiesen, dass die Beprobung entsprechend der vorliegenden Expositionsbedingungen, das heißt in Bereichen der direkten Zugänglichkeit beziehungsweise keiner Flächenversiegelung, durch beispielsweise Boden- oder Betonplatten erfolgt sind. *„Die Untersuchung beschränkt sich demnach nur auf die unmittelbaren Außenbereiche der Verdachtsflächen. Aussagen zur Kontamination innerhalb der Räumlichkeiten sowie unterhalb gegebenenfalls beschädigter Fußböden können nicht getroffen werden. Diese Bereiche sind im Rahmen von Sanierung beziehungsweise Erdarbeiten gesondert zu untersuchen. Gleiches gilt für mögliche Schadstoffeinträge im Bereich der angehäuften Werks- und Baustoffabfälle nahe der Garagen sowie der versiegelten Flächen (ca. 80%). Es ist eine sensible Nachnutzung (Ferienhäuser) vorgesehen. Daher ist die Gesamtfläche bodenschutzrechtlich neu zu bewerten und insbesondere die zur sensiblen Nutzung geplanten Freiflächen freizumessen (ggf. baubegleitend). Die Gesamtfläche ist im Plangebiet entsprechend zu kennzeichnen. Der Rückbau der Gebäude und die Entsieglungsarbeiten sind durch einen dafür geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Eine frühzeitige Einbeziehung der unteren Bodenschutzbehörde ist notwendig.“*

Der Hinweis wurde in die Satzungsfassung der Planzeichnung übernommen. Es wird das gesamte ehemalige Sägewerksgelände als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und auf die erforderlichen baubegleitenden Prüfungen hingewiesen.

3.2.1.4 Natürlicher Wasserhaushalt**Oberflächengewässer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an seiner westlichen Geltungsbereichsgrenze vom Baalensee und im Nordosten von der Havel als das bedeutendste Fließgewässer in der Gemarkung Fürstenberg berührt. Die Havel durchfließt den Baalensee, der als polytrophes Gewässer einzustufen ist.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in seinem Zentrum auf einem Höhengniveau von rund 60m ü.NN und fällt nach Westen auf rund 52 m ü.NN ab. Der Flurabstand zum oberen Grundwasserleiter beträgt vermutlich entsprechend diesem Geländeverlauf zwischen 1 und 5 m. Aufgrund der teilweise durchlässigen oberflächennahen Bodenschichten ist das Grundwasser lokal hoch empfindlich gegenüber flächenhaft über den Boden eindringenden Schadstoffen.

Grundsätzliche Hinweise zur Wasserbewirtschaftung und Hydrologie⁴

Es befinden sich im Vorhabensbereich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

Der Vorhabensbereich grenzt im Westen an den Baalensee und im Nordosten an die Havel, ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG); genauer, am rechten Ufer der Oberen-Havel-Wasserstraße zwischen km 59,100 und km 59,165 (Bereich der Eisenbahnfähre) sowie am rechten Ufer der Oberen-Havel-Wasserstraße zwischen km 60,300 und km 60,400 (östliches Ufer des Baalensees).

Die Obere-Havel-Wasserstraße ist lt. Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin dieser Bundeswasserstraße. Sie verwaltet und unterhält die Bundeswasserstraßen als Hoheitsaufgabe des Bundes. Die Benutzung der Bundeswasserstraße und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder an ihren Ufern bedarf ggf. einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach §31 Bundeswasserstraßengesetz. Außerdem besteht

⁴ Vgl. Schreiben des LUGV vom 29.11.2013, §4(1) BauGB, Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde, Schreiben vom 11.11.2013

mit der Ausweisung von neuen Wohn- und Feriengemeinden kein Rechtsanspruch auf die Errichtung von neuen Steganlagen, Boots- und Liegeplätzen an der o.g. Wasserstraße.

Da der Bereich des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, wird auf das neue WHG (Inkrafttreten am 01. März 2010) hingewiesen. Es enthält mit dem § 38 eine neue Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Während der Bauphase besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Nach § 27 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind oberirdische Gewässer, die nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Gemäß § 29 WHG sind die Bewirtschaftungsziele bis zum 22. Dezember 2015 zu erreichen. Soweit dies nicht möglich ist, können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen oder Fristverlängerungen begründet werden.

Die Bewirtschaftungsziele werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen.

Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Zuständig für die Erstellung der Maßnahmenprogramme ist im Land Brandenburg das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV). Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) ist gemäß § 126 Abs. 4 Ziffer 4 BbgWG als Fachbehörde zuständig für die Erarbeitung der Beiträge zu Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen. Es erstellt ebenfalls die Gewässerentwicklungskonzepte.

Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Obere Havel (Boberow bis Döllnfließ)“ (HvO_Havel1). Dieses Gewässerentwicklungskonzept liegt noch nicht vor.

Die Havel ist in diesem Bereich ein erheblich verändertes, seeausflussgeprägtes Fließgewässer. Der ökologische Zustand wird als gut eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel „guter ökologischer Zustand“ ist die Zielerreichung bis 2015 vorgesehen.

Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL-Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden.

Geplante Maßnahmen müssen sich am Verschlechterungsverbot nach Art. 4 Abs. 1 Bst. a) Ziff. i) WRRL messen. Darüber hinaus dürfen sie der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands / ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.

3.2.1.5 Klima und Luftqualität

Die Stadt Fürstenberg / Havel ist dem schwach maritim beeinflussten Nordbrandenburger Klima zuzuordnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt etwa 8,5 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge rund 550 mm/a. Der Planbereich ist durch relativ geringe Niederschlagsmengen im langjährigen Mittel gekennzeichnet und zählt damit zu den trockeneren Gebieten. Im Jahresgang weisen die monatlichen Niederschläge dabei nur eine geringe Differenzierung auf.

Warmen, oft längere Zeit trockenen Hochsommerperioden stehen relativ kalte Winter gegenüber. In Abhängigkeit von der örtlichen Höhenlage und Geländestruktur zeigen sich in der Klimaregion verschiedene Areale, für welche in den jahreszeitlichen Übergangsperioden Frühfröste (ab Mitte September) bzw. Spätfröste (bis Ende Mai) relativ typisch sind.

Lokalklima und standortgebundene Funktionen

Im Umfeld und im Plangebiet selbst sind allgemein unterschiedliche klimatische Ausgleichsräume miteinander verflochten, in denen einströmende Belastungen gemildert oder abgebaut werden. Im Einzelnen lassen sich diese Ausgleichsräume mit ihren wesentlichen Funktionen wie folgt aufgliedern und zu den standortgebundenen Funktionselementen in Beziehung setzen:

Klimaausgleichs- bzw. -schutzfunktion	Landschaftsteile/-räume	Standort- bzw. umgebungsgebundene Funktionen
Kaltluftentstehung/ Frischluftproduktion	Offenflächen (nachts):	Unbebaute, unversiegelte Bereiche südlich und nördlich der zentralen Halle
	Waldflächen (tags)	angrenzende Laub- und Mischwaldbestände
Luftaustausch	Seeflächen (potentiell höhere Windgeschwindigkeiten, angeregte Luftzirkulation)	Baalensee, z.T. Havel
Luftfilterung/ Immissionsschutz	Waldgebiete	Havelpark
	waldgeprägte Siedlungsteile	- Waldbereiche im südöstlichen Geltungsbereich - angrenzende Laubwald- und Mischwaldbestände - Großbäume außerhalb der Waldbestände
Temperaturausgleich	Seeflächen zusammenhängende große Waldgebiete	Baalensee - angrenzende Laubwaldflächen (Havelpark) - Waldinseln im inneren des Geltungsbereichs - aufgrund der geringen Größe nur mit eingeschränkter Funktion -

Tabelle 4: Klimafunktionen

Die Plangebietsfläche kann insgesamt als durch ein Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen gekennzeichnet angesehen werden. Es sichert gute Bedingungen für gesundes Wohnen und die Erholung.

3.2.1.6 Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten**3.2.1.6.1 Biotopstruktur des Plangebietes, Flora, Bäume**

Code	Bezeichnung
03210	Landreitgrasfluren, ruderal
0714xx1	Baumreihen, überwiegend Altbäume
07153	Einschichtige oder kleine Baumgruppen
082814	Robinien-Vorwald
082818	Vorwald, vorwiegend Laubbaumarten
08290	Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten
08300	Laubholzforste
101011	Park- /Grünanlagen <2 ha
12260	Einzel- und Reihenhausbauung
12320	Industrie- und Gewerbebrache
12653	Teilversiegelte Wege
12654	Versiegelte Wege
12660	Bahnanlagen
12680	Hafen- und Schleusenanlagen, Anlegestege (inkl. Sportbootanlagen) 01144 Hafenbecken
12830	Sonstige Bauwerke
12831	Ruinen

Tabelle 5: Biotoptypen des Plangebietes (Übersicht)

Der Geltungsbereich besitzt durch seine Strukturierung ein relativ mosaikreiches Biotopgefüge. Ausgehend von dem nördlich anliegenden Laubholzforst des Havelparks erstrecken sich ruderale Landreitgrasfluren bis an die der südlichen Geltungsbereichsgrenze direkt anliegende Baumreihe (z.T. Maulbeerbäume), die einen Bestand an Laubgebüschens überschirmt. Die dominierenden Land-Reitgrasbestände werden hier insbesondere durch Goldrute, Rainfarn sowie in weiteren Randbereichen auch durch einjähriges Berufkraut ergänzt. Teilweise finden sich kleine Inseln mit Gehölzaufwuchs, die einen hohen Anteil an Robinie aufweisen.



Abbildung 4: Blick auf Freiflächen vom zentralen Weg in Richtung Süden



Abbildung 3: Blick auf die zentrale Halle mit vorgelagertem Platz

Der gesamte zentrale Bereich des Plangebietes, der sich von der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze als ein bis zu etwa 90m breites Band hindurchzieht, ist durch die aufgelassene Nutzung des Sägewerks stark anthropogen überformt. Hier finden sich von v.a. Land-Reitgras

eingefasste betonierte und teilweise asphaltierte Wege, die den Geltungsbereich sowohl von Osten nach Westen, als auch von Norden nach Süden durchlaufen. Der bestehenden zentralen Halle sind dabei ausgedehnte betonierte Bereiche zugeordnet, die aller Wahrscheinlichkeit nach als Freilager gedient haben. Im Westen des Plangebiets, nahe dem Uferbereich des Baalensees, finden sich Brandruinen aus jüngerer Zeit, die noch nicht vollständig von Spontanvegetation eingenommen sind sowie eine noch baulich intakte Garagenanlage. Die Hallen gehörten als Lager- und Werkstatthallen ursprünglich zum Sägewerksbetrieb und sind als Brandstandorte durch eigenständige Umzäunung gesichert.



Abbildung 5: Ruine nahe Uferbereich des Baalensees

Am südwestlichen Zugang zur Plangebietsfläche erstreckt sich die Bebauung des Wohngebiets entlang der Zehdenicker Straße in den Geltungsbereich hinein. Das von der Planung betroffene und für Wohnzwecke genutzte Gebäude ist dabei von ebenfalls in Nutzung befindlichen Garagen und Nebenanlagen weitläufig umgeben. Im Weiteren existierten entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes, oberhalb der Baumreihe, ein Gewächshaus und eine Holzscheune, beide in ruinösem Zustand, bzw. aus Verkehrssicherungsgründen bereits abgetragen.

Im Osten bildet ein Laubholzforst den Abschluss des Plangebietes und schirmt dabei Bestandswohnbebauung entlang der nach Norden abknickenden Zehdenicker Straße gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab. Nördlich dieser Wohnbebauung liegt eine parkartig gestaltete Grünfläche (v.a. Scherrasen) mit Spielgerät, die das technische Denkmal „Eisenbahnfähre“ mit Lokschuppen und Grüngleisen sowie im Weiteren ein kleines Hafenbecken mit einer Hütte als Sitz der Hafenverwaltung beherbergt. Der Hafen ist an die Obere Havel-Wasserstraße angeschlossen.



Abbildung 7: Hafenbecken mit Verwaltungshütte



Abbildung 6: Eisenbahnfähre mit Lokschuppen & Gleisen

Auf Vegetationsaufnahmen und Häufigkeitsabschätzungen einzelner Pflanzenarten wurde verzichtet, da für die Beurteilung der Eingriffsintensität in diesem Fall eine Grobeinschätzung der Biotoptypen hinreichend ist. Vgl. hierzu auch „Biotopkartierung unter artenschutzfachlichen Gesichtspunkten“ im Artenschutzfachbeitrag.

3.2.1.6.2 Angrenzende Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich wird durch folgende Biotopstrukturen eingerahmt, die außerhalb der Einzäunungen bzw. der zum Plangebiet gehörenden Wege liegen:

Code	Bezeichnung
01120	Flüsse
02103	Polytropher See
08390	Laubholzforste mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen
10150	Kleingartenanlagen
12200	Wohngebiete
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken

Tabelle 6: angrenzende Biotopstrukturen

3.2.1.6.3 Aspekte der Fauna

Im Folgenden werden allgemeine Untersuchungsergebnisse und potentielle Vorkommen von Vertretern der Fauna behandelt. Die Ergebnisse der erfolgten Kartierung sind unter dem Gliederungspunkt „Artenschutzfachbeitrag“ zusammengefasst und werden, um Doppelaussagen weitestgehend zu vermeiden, nur dort detailliert dargestellt.

Fledermäuse

In der räumlichen Umgebung des Plangebietes (MTBQ 2844) wurden bisher nach verfügbaren Quellen 7 Fledermausarten in den Jahren der Erfassung von 1990 bis 2007 nachgewiesen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nachweis
Großes Mausohr	Myotis myotis	Wochenstube
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Sonstiger Fund
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Winterquartier
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	Wochenstube
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Wochenstube
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	Wochenstube
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Sonstiger Fund

Tabelle 7: nachgewiesene Fledermausarten im MTBQ 2844

Quelle: LUA Brandenburg 2008; G. Pelz (Lübben) 2001

Es handelt sich um Arten, die sowohl regional als auch landesweit relativ weit verbreitet vorkommen. Die Breitflügelfledermaus ist zudem als faunistische Leitart des Landschaftsraumes ausgewiesen. Nach der Bebauungsstruktur, dem Baumbestand und der Waldumgebung des Geltungsbereichs ist eine Lebensraumfunktion als Nahrungshabitat wahrscheinlich. Vorkommen von Sommerquartieren sind nicht auszuschließen. Die aufgeführten Arten unterliegen alle einer Gefährdungseinstufung nach der Roten Liste Brandenburg und gehören zu Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

- Die Ruinen im Geltungsbereich kommen potentiell als Sommer- oder Winterquartier für Fledermausarten in Betracht.
- Einer ersten Einschätzung nach ist ein Angebot an Baumhöhlen im Plangebiet wahrscheinlich. (→ Quartiere für Fledermäuse)

Vogelwelt

Im Zuge der Umweltprüfung, insbesondere während der Entwicklung des Vorentwurfs hin zum vorliegenden Entwurf, ist im Plangebiet auch die Erfassung der Brutvögel erfolgt. Zunächst wurde anhand der Biotopstruktur des Plangebietes und der Umgebung, auf dem Wege der Potentialanalyse, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Arten eingeschätzt, die das Plangebiet für Brutzwecke und/oder als Nahrungshabitat nutzen könnten und diese Einschätzung durch mehrfach durchgeführte örtliche Erhebungen qualifiziert.

- Boden-/gebüschbrütende Arten finden im Plangebiet teilweise ein geeignetes Angebot an dichten Laubgehölzbereichen, die als Niststandorte in Frage kommen könnten. Diese Bereiche befinden sich

- überwiegend im westlichen Teil des Plangebietes in Richtung Ufer des Baalensees.
- Freilandbrüter finden in den ausgedehnten Freiflächen des Plangebietes teilweise geeignete Brutbedingungen
- Potentiell geeignete Bäume sind ebenfalls insbesondere im westlichen Plangebietsteil und v.a. Im nördlichen Plangebiet im Übergang zum Havelpark und in den Maulbeerbaumbeständen am südlichen Geltungsbereichsrand zu finden.
- Die Ruinen im Geltungsbereich kommen sowohl als Brutplatz in Betracht, als auch als Sommer- oder Winterquartier für Fledermausarten in Betracht.

Amphibien

Die dem Geltungsbereich angrenzenden Gewässer können als Laichgewässer von solchen Amphibien geeignet sein, die eine regelmäßige Zuwanderung und Aufenthalt im Landlebensraum benötigen.

Im Plangebiet wurde in einem Fall ein toter Grasfrosch aufgefunden. Für Frösche bestehen teilweise günstige Lebensraumbedingungen.

Reptilien

Die Erfassung zu Kriechtieren im Rahmen der Umweltprüfung wird insbesondere auf die Zauneidechse *Lacerta agilis* konzentriert, da anhand einiger Geländemerkmale und –elemente sowie auch früherer Funde ein Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich nachgewiesen ist.

Die vorhandenen Ruinen/ Steinhäufen, Baureststoffe, Ablagerungen und versiegelte Flächen stellen einen potenziellen Lebensraum für Reptilien dar.

Insekten

Tagfalter

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld ist mit dem Vorkommen von Tagfaltern zu rechnen, bei denen es sich um häufige und ungefährdete Arten handelt, die eine gute Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Lebensräume besitzen. Im Hinblick auf die städtebauliche Planung besteht hier voraussichtlich kein Konfliktpotenzial. Für hochspezialisierte bzw. gefährdete Arten bietet der Geltungsbereich keine Voraussetzungen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kleiner Fuchs	<i>Aglais urticae</i>
Hauhechelbläuling	<i>Polyommatus icarus</i>
Weißes C	<i>Polygonia c-album</i>
Großer Kohlweißling	<i>Pieris brassicae</i>
Tagpfauenauge	<i>Inachis io</i>
Trauermantel	<i>Nymphalis antiopa</i>
Zitronenfalter	<i>Gonepteryx rhamnis</i>

Tabelle 8: Potentielle Vorkommen von Tagfaltern im Untersuchungsraum

Eremit *Osmoderma eremita*

Zur Feststellung eines möglichen Vorkommens des Eremiten sind im Geltungsbereich jene alten und großen Laubbäume zu betrachten, für die nach Alter und Größe am ehesten eine Bildung mulmreicher Höhlen möglich wäre. Einbezogen werden v.a. der alte Baumbestand am südlichen Ende des Geltungsbereichs sowie einzelne Bereiche am nördlichen Geltungsbereichsrand.

3.2.1.7 Landschaftsbild- und Ortsbild

Die Planfläche liegt derzeit aufgrund ihrer Waldumgebung weitgehend inselartig abgeschirmt gegenüber in der Nähe befindlichen Siedlungsteilen. Es besteht kein ausgeprägter visueller Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und den v.a. südlich gelegenen Siedlungsgebieten. Ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen bestehen weder aus westlicher, südlicher, noch aus östlicher Richtung wesentliche ungehinderte Sichtbeziehungen in das Plangebiet hinein.

Nach der inneren Struktur ist der Bereich als Gewerbebrache einzustufen. Die Eigenart des Plangebietes mit seiner Hallen- und diverser Brandruinen im Zusammenspiel mit der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken, Kleingartenanlage/Wochenendnutzung, ausgedehnten Waldflächen und Gehölzinseln erzeugt insgesamt ein wenig harmonisches Erscheinungsbild. Wertvolle Erlebnisreize im Landschaftserleben fehlen hier weitgehend. Aufgrund der deutlich anthropogenen Überformung und der eigentlich nicht freien Zugängigkeit besitzen auch die Landschaftsfreiflächen des Plangebiets kaum landschaftsästhetischen Wert. Auffällig und somit auch prägend sind derzeit vor allem die brachgefallene Halle im Zentrum des Geltungsbereichs sowie die den Weg in Richtung Havelpark säumenden Brand-/Ruinen.

3.2.2 Umweltrelevante Auswirkungen der Planung und ihre Bewertung

3.2.2.1 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können.

1.
Eine Ausdehnung von Siedlungsfläche i.S. der Beanspruchung freier Landschaft tritt aufgrund der Vorprägung weiter Teile des Plangebiets nicht ein.
2.
Nach den bekannten Sachverhalten ist eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern nicht zu erwarten.
3.
Eine Realisierung neuer Bebauungen einschließlich von Nebenanlagen sowie auch die zulässigen Nutzungen sind planmäßig nicht mit einem offenen Umgang mit wassergefährdenden oder bodenbelastenden Stoffen verbunden. Mögliche Beeinträchtigungen können daher nur im Falle von Störungen, Havarien oder unsachgemäßem Umgang eintreten, was jedoch nicht Gegenstand der Eingriffsregelung ist.

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	o	----	----
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Boden	o	X	----
Wasserhaushalt	----	o	----
Klima	----	o	----
Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften	X	----	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/ o	---/ o	o/o

Einstufung X erheblich o mittel-/geringfügig bzw. zeitweilig ---- Beeinträchtigung nicht absehbar

Tabelle 9: Planbezogene Abschätzung der Möglichkeit und Intensität von Beeinträchtigungen

3.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen aufgrund der schrittweisen Realisierung jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind mittel- bis eher geringfügig. Eine wesentliche baubedingte Verschlechterung der örtlichen Immissionslage

(Lärm, Luftschadstoff) kann ausgeschlossen werden.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

ba) Luftschadstoffe, Geruchsimmissionen

Weder durch Einwirkung von außen, noch durch plangebietsinduzierte Nutzungen ist mit einer wesentlichen Steigerung des Ausgangszustands in Bezug auf Luftschadstoffe und Geruchsimmissionen zu rechnen. Bedingt durch die vollständige verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist zwar mit einer deutlichen Zunahme von KFZ-Zu- und Abgangsverkehr im Verhältnis zum derzeitigen Status zu rechnen; dieser wird sich aber nicht wesentlich auf die Luftqualität auswirken. Die Planung ist nicht geeignet, dauerhafte Geruchsemissionen auszulösen.

bb) Lärm, Verkehr

Straßenverkehr

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich im Einwirkungsbereich der Zehdenicker Straße im Süden, die als Haupteerschließungsstraße für die äußere Erschließung des Plangebietes dient. Wie oben beschrieben wird es zwar zu einer Steigerung des KFZ-Verkehrs kommen, jedoch ist, auch unter Berücksichtigung der eher geringen Fahrzeugfrequenz (Zu- und Abgangsverkehr Plangebiet) über den Tagesablauf verteilt, hier nur mit einer Steigerung der Belastung durch den Fahrzeugverkehr zu rechnen, die die vorhandene Ausgangsauslastung (Wohnbebauung, Geschosswohnungsbau v.a. Südlich) nur in einem Rahmen erhöht, der im Ergebnis der standortbezogenen Betrachtung eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, isoliert auf den Fahrzeugverkehr betrachtet, nicht erwarten lässt. Für Reine Wohngebiete, Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete gelten danach 50 dB(a) (Tag) sowie 40/35 dB(A) (Nacht).

Prognostizierte Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Verkehrsaufkommen

Die folgende Betrachtung wurde auf vergleichbare Vorhaben gestützt und an die besondere Ausgangslage im Plangebiet angepasst. Gegenstand ist die Prognose des plangebietsinduzierten zusätzlichen Verkehrs, der sich unter Berücksichtigung von vorhandenen benachbarten Nutzungen ergibt.

Tabelle 10: Verkehrssituation Zielverkehr Plangebiet (Bestand)

Kategorie Fahrzeuge	Fahrzeuge (Anzahl)	Bew egungen Je Fahrzeug	Fahrzeuge (Bew egungen / Tag)
Anwohner	4	2	8

Bisher fahren ca. 4 Fahrzeuge pro Tag das Plangebiet direkt an und verursachen somit etwa 8 Fahrzeugbewegungen /24h (Zu- und Abgangsverkehr).

Tabelle 2: Prognostizierter zusätzlicher Zielverkehr Plangebiet (Planung)

Kategorie Fahrzeuge	Fahrzeuge (Anzahl)	Bew egungen Je Fahrzeug	Fahrzeuge (Bew egungen / Tag)
Arbeitnehmer	6	2	12
Feriengäste	80	2	160
Sonstige Gäste	10	2	20
Lieferanten	4	2	8
	100		200

Die Prognose über die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen (Zielverkehr) geht von etwa 100 zusätzlichen Fahrzeugen (200 Fahrzeugbewegungen) pro Tag aus, was gleichzeitig als „Worst-Case-Szenario“ gilt.

Tabelle 12: voraussichtlich ausgelöster zusätzlicher Zielverkehr
(Anzahl Fahrzeuge)

Zielverkehr	Fahrzeuge (Anzahl)
Bestand	4
Planung	100
	96

Durch die Auswirkungen der Ausnutzung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten des Bebauungsplanes ist mit einer Zunahme von Zu- und Abgangsverkehr zum Plangebiet durch grob geschätzt 96 Fahrzeuge (192 gebietsinduzierte zusätzliche Fahrzeugbewegungen) pro Tag, in diesem Falle hauptsächlich in der Zeit zwischen 06:00 und 23:00 Uhr, zu rechnen. Die unbereinigte „Worst-Case-Betrachtung“ (s.o.) ergibt 100 Fahrzeuge (200 Fahrzeugbewegungen) pro Tag. Rechnet man den Bestandsverkehr hinzu, ist mit einer absoluten Frequentierung des Plangebietes pro Tag durch 104 Fahrzeuge (208 Fahrzeugbewegungen) zu rechnen. Man kann aber auch davon ausgehen, dass ein geschätzter Anteil von 20-30% der Feriengäste das Plangebiet mit KFZ nicht täglich verlässt (Fahrrad-, Fußgängerverkehr stattdessen), wodurch sich die motorisierte Verkehrsbelastung noch einmal deutlich verringern würde.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Zehdenicker Straße im Bereich des Plangebietes beträgt derzeit etwa grob geschätzte 800-1000 Fahrzeuge /24h, bei einem Anteil des Schwerlastverkehrs (SV-Anteil) von wahrscheinlich unter 1%, wobei der SV-Anteil sogar geringer ist, als zu Zeiten der Nutzung des Plangebietes als Sägewerksstandort.

In Anbetracht der verkehrlichen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass der hergeleitete zusätzliche Zielverkehr zum Plangebiet keine wesentliche Steigerung des DTV herbeiführen wird. Es kann somit eingeschätzt werden, dass die vorliegende Planung keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Zehdenicker Straße und somit für die Bestandsnutzungen generiert. Umgekehrt ist die geschätzte DTV plus zusätzlichem Zielverkehr überschlägig nicht geeignet, eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Ferienhausgebiete begründet herbeizuführen.

3.2.2.3 Kultur- und Sachgut

Belange des Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht in einer Weise berührt, die geeignet wäre, ein vorhandenes Denkmal zu beeinträchtigen. Sollten darüber hinaus Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. aufgefunden werden, gilt das BbgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

3.2.2.4 Schutzgut Boden

I. Bauliche Nutzung

Die planerischen Zielstellungen ermöglichen eine veränderte Bodennutzung durch die Errichtung baulicher Anlagen (Hochbau) und die Schaffung befestigter Verkehrsflächen.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u.ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

Grundlage einer Prognose und Bewertung möglicher **anlagebedingter Beeinträchtigungen** auf den Grundstücken sind die Festsetzungen zu den Grundflächenzahlen (GRZ) für Ausweisungen von reinen Wohngebieten (WR) und den Sondergebieten die der Erholung dienen (SO Ferien).

Für die Verkehrsflächen gibt es bisher keine konzeptionellen Ausbauplanungen. Dies folgt auch der Ausrichtung der vorliegenden Planung als „Angebotsplanung“. Für die Eingriffsbewertung wird eine den örtlichen Anforderungen entsprechende Annahme getroffen.

Herleitung für die Flächen der Reinen Wohngebiete (WR)

Für die Reinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die bauliche Nutzung wird durch den Versiegelungsfaktor VF von 1,0 berücksichtigt. Auf den Flächen der zulässigen Überschreitung gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO werden i.d.R. Nebenanlagen wie Wege und Stellflächen angelegt, die als teilversiegelte Befestigungen ausgebildet werden können.

Lage / Bezeichnung	Fläche (m²)	Zulässige Bebauung nach GRZ 0,4 (m²)	Zulässige Überschreitung bis 50 % (m²)	VF	VV gesamt (m²)
WR 1	4.149	1.660		1,00	1.660
			830	0,70	581
WR 2	2.009	804		1,00	804
			402	0,70	281
Gesamt	6.158				3.326

Tabelle 13: Planbedingte Bodenbeanspruchung auf WR-Flächen (VF=Versiegelungsfaktor, VV=Vollversiegelung)

Bei Realisierung der zulässigen Bebauung ist auf den künftigen WR-Flächen eine Bodenversiegelung in Höhe von rund **3.326 m²** zulässig. Als erhebliche Eingriffsfolge entsteht hierfür ein Kompensationsbedarf.

Herleitung für die Flächen der Sondergebiete (SO Ferien)

Für die Grundstücke des SO ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die bauliche Nutzung wird durch den Versiegelungsfaktor VF von 1,0 berücksichtigt.

Lage / Bezeichnung	Fläche (m²)	Zulässige Bebauung nach GRZ 0,4 (m²)	Zulässige Überschreitung bis 50 % (m²)	VF	VV gesamt (m²)
SO Ferien	57.975	23.420		1,00	23.430
			0,00	0,70	0,00
Gesamt	57.975	--	--	--	23.420

Tabelle 10: Planbedingte Bodenbeanspruchung auf SO-Flächen (VF=Versiegelungsfaktor, VV=Vollversiegelung)

Bei Realisierung der zulässigen Bebauung ist auf den künftigen SO-Flächen ein Zuwachs an Bodenversiegelung in Höhe von rund **23.190 m²** zulässig. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Eingriffsfolge, für die ein Kompensationsbedarf entsteht.

Herleitung für die Verkehrsflächen

Bei einem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist planerisch derzeit davon auszugehen, dass die regulären Erschließungsstraßen mit Asphaltbelag (VF=1,0) und in einer Fahrbahnbreite von 4,50 m ausgebaut werden. Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gilt:

- Verkehrsberuhigte Bereiche/Wege in einer maximalen Breite von 3m, teilversiegelt (VF=0,7)
- KFZ-Stellflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (VF=0,7)

Lage / Bezeichnung	Fläche (m²)	VF	VV (m²)
Öff. Straßenverksfl.	1.585	1,00	1.585
Priv. Straßenverksfl.	4.712	1,00	4.712
Private VF bes. Zweckbest. (Parkfl.)	765	0,70	535,5
Verkehrsflächen bes. Zweckbest. (V)	1.875	0,70	1.312,5
Gesamt	8.937	--	8.145

Tabelle 15: Planbedingte Bodenbeanspruchung durch Verkehrsflächen (VF=Versiegelungsfaktor, VV=Vollversiegelung)

Durch die bauliche Veränderung bei Verkehrsflächen ergibt sich eine potentiell zulässige (künftige) Bodenversiegelung, die bei rund **8.145 m²** liegt.

Künftige, planbedingte Bodenbeanspruchung und Vorbelastung

Bei der Ermittlung der eingriffsrelevanten Bodenbeanspruchung ist von den hergeleiteten zulässigen planbedingten Versiegelungen (WR, SO, VF) die Bestandsversiegelung im Plangebiet abzuziehen. Es resultiert folglich der Zuwachs an Vollversiegelung, der zu kompensieren ist.

Lage / Bezeichnung	Planbedingte Bodenversiegelung (m²)
WR	3.326
SO	23.420
Verkehrsflächen	8.145
Bestandsversiegelung	-21.170
Zuwachs an Vollversiegelung	13.721

Tabelle 11: Planbedingte Bodenbeanspruchung gesamt (VF=Versiegelungsfaktor, VV=Vollversiegelung)

Durch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein maximaler Zuwachs an Neuversiegelung im Plangebiet von aufgerundet **13.721 m²** möglich. Mit der Versiegelung von Boden gehen dabei v.a. Bodenfunktionen wie Filter- und Pufferfunktion oder Lebensraum verloren. Das Schutzgut Boden wird durch die Planausweisungen somit erheblich beeinträchtigt. Hieraus entsteht Kompensationsbedarf.

II. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen

Von den Ablagerungen und Ruinen im Plangebiet geht nach derzeitiger Einschätzung keine akute Gefährdungslage in Hinblick auf ihre Wirkung auf das Schutzgut Boden aus. Es wurde dennoch im August 2016 eine neue Baugrunderkundung in Ergänzung der Ergebnisse von 1992 durchgeführt, deren Umfang in einem Vor-Ort-Termin mit dem Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel am 11.07.2016 abgestimmt wurde. Hiernach konnten keine markanten Schadstoffbelastungen im unmittelbaren Bereich der Erkundungsbohrungen RKS1 bis RKS3 festgestellt werden (siehe Bestandsbeschreibung des Schutzgutes Boden, Altlasten). Da der Baugrund durch die Aufschlüsse allerdings punktuell erkundet wurde, können ergänzende Untersuchungen ggf. notwendig sein, wenn angetroffene Verhältnisse mit den im Gutachten beschriebenen Verhältnissen nicht übereinstimmen sollten.

Derzeit gibt es keine fachlich konkreten Anhaltspunkte für eine Gefährdungssituation, bzw. einer Kontamination, die geeignet wäre, die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes in Frage zu stellen.

3.2.2.5 Schutzgut Wasserhaushalt

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen und in Randbereichen der Verkehrsflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein. Soweit eine Konzentration der Niederschlagsentwässerung erforderlich wird, kann diese durch bautechnische Maßnahmen (z.B. Mulden, Rigolen, überdeckte Rohrkanäle) sichergestellt werden. Ein gesonderter Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Akute Gefahrenquellen für das Grundwasser gibt es nach derzeitigem Wissenstand nicht.

3.2.2.6 Auswirkungen auf das Kleinklima

Auswirkungen der baulichen Veränderungen auf das Lokalklima im Landschaftsraum sind nicht zu prognostizieren, da keine wesentliche Veränderung im Gefüge der Landschaftseinheiten und damit von deren klimatischen Funktionen eintritt.

Kleinklimatische Veränderungen sind am ehesten durch anteilige Beanspruchungen von Waldbereichen zu erwarten. Eine Fällung oder Auslichtung entfaltet ambivalente kleinklimatische Wirkungen. So steht z.B. einer verminderten Beschattung (begünstigte Erwärmung) und Immissionsschutzwirkung eine Verbesserung des Luftaustausches gegenüber.

Die kleinklimatischen Wirkungsverschiebungen sind nicht geeignet, die standortklimatische Funktion der umgebenden Wald- und Gehölzbestände zu beeinträchtigen. Ebenso stellen sie keine Entwertung der Erholungseignung im Plangebiet dar. Die Qualität des Standortes mit dem Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen bleibt auch bei Veränderungen in der baulichen Nutzung erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2.2.7 Auswirkungen auf Lebensräume und Arten

Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften entstehen durch Entzug von potentiell Lebensraum.

Die zusätzlich zum Bestand mögliche Versiegelung trägt zum Verlust von potentiell Lebensraum bei. Diese mögliche Neuversiegelung ist jedoch voraussichtlich nicht geeignet, eine so wesentliche Verschlechterung des Ausgangszustandes herbeizuführen, die zu einer nachhaltigen Entwertung des Lebensraumgefüges führen würde.

3.2.2.7.1 Auswirkung auf die Biotopstruktur im Geltungsbereich

Betroffenheit flächiger Biotope ohne Nutzung, Wald, Havelpark im Allgemeinen

Eine Beanspruchung flächiger Biotope tritt auf jenen Flächen im Geltungsbereich ein, die aktuell keine Nutzungsvorprägung besitzen. Durch die im Plangebiet verstreut eingebrachten baulichen Anlagen (Hallen, Plätze, Wege usw.) besteht jedoch bereits eine erhebliche Vorbelastung, die zudem überwiegend in Ruderalflora eingebettet ist.

a) Wald

In ihren Auswirkungen wesentlich ist die geplante Inanspruchnahme von Teilen zusammenhängenden Waldbestands im Geltungsbereich. Die Festsetzungen anderer Nutzungen führen insgesamt zur Notwendigkeit, eine Waldumwandlung gem. LWaldG durchzuführen, unabhängig davon, ob und wieviel reale Waldbestockung in einer künftigen Nutzung ggf. erhalten bleibt. Dabei wird die geplante Umwandlung auf die unbedingt notwendigen Flächenanteile begrenzt.

Bisherige randliche Funktionen als Immissionsschutz wegen des Sägewerksbetriebs sind nicht mehr vollumfänglich notwendig, die Umwandlung der Fläche aber aus Sicht der Stadt Fürstenberg / Havel erforderlich, um das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept der Errichtung von hauptsächlich 80 Ferienhäusern planungsrechtlich umsetzen zu können. Ebenso verhält es sich im Ergebnis mit diversen Sukzessionsstadien von Vorwald, die sich v.a. auf Flurstück 44/50 befinden.

Der brachliegende und dem Verfall fortgesetzt ausgelieferte Sägewerksstandort, von dem auch schon Gefahren für die Allgemeinheit ausgingen, soll mit Hilfe der vorliegenden Planung einer nachhaltigen und zukunftssträchtigen Nutzung zugeführt werden. Hierfür ist auch die möglichst wirtschaftliche Flächenverwertung in Form von Baugebieten ausschlaggebend. Darüber hinausgehende Beschränkungen würden die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes gefährden und die desolate, aus städtebaulicher Sicht ungeordnete Situation im Plangebiet auf viele Jahre verfestigen. Eine solche Verfestigung liegt nicht im Interesse der Stadt Fürstenberg/Havel.

Die Gesamtumwandlungsfläche beträgt rund 17.097 m² und verteilt sich wie folgt auf die Flurstücke des Geltungsbereichs:

Flurstück	Fläche (m²)
1578	141
1581	10.814
1692, 1698	764
1574	5.378
Gesamt	17.097

Tabelle 17: Waldumwandlungsflächen

b) Betroffenheit genutzter Grundstücke, Straßen- und Wegebau

Bei baulichen Veränderungen auf den bereits genutzten Grundstücken entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung flächiger Biotopstrukturen. Zumeist wird es sich um Neuordnung oder Qualifizierung zulässiger Anlagen im Rahmen der Maße der baulichen Nutzung handeln, die das innere Mosaik allenfalls geringfügig verändern. Das Freiflächenpotenzial für grundstückstypische Grünflächen sowie für Anpflanzungen bleibt erhalten.

c) Betroffenheit von Einzelbäumen

Eine mögliche Betroffenheit von Einzelbäumen ist im Zuge künftiger baulicher Veränderungen möglich. Sie kann jedoch erst anhand grundstücksbezogener Bauvorhaben im Einzelfall ermittelt und beurteilt werden. Im konkreten Fall gilt die Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenberg/ Havel (Baumschutzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

d) Betroffenheit des Havelparks

Die wesentlichen auf das Gebiet des Havelparks einwirkenden Wirkfaktoren sind:

da) Lärm

Während der Bauzeit ist durch den Betrieb der Baumaschinen sowie durch den Transport von Bodenmassen und Baustoffen eine zeitweilige Lärmbelastung zu erwarten. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird nur eine moderat ausgeprägte Steigerung der Lärmbelastung durch Zu- und Abgangsverkehr und andere übliche Nutzungsvorgänge (z.B. Gartenarbeiten, Pflege und Erhaltungsmaßnahmen) entstehen.

db) Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie Bautätigkeiten verursachen Erschütterungen, die allerdings nur temporär in der Bauphase in relevantem Rahmen vorkommen werden.

dc) Bewegungen

Fahrzeugbewegungen sind vor allem während der Bauphase in verstärktem Umfang zu erwarten. Die anlagebedingten Störungen durch Bewegung werden vor allem durch den Anliegerverkehr verursacht.

dd) Licht

Durch Straßenlaternen wird eine stetige Beleuchtung des B-Plangebietes in den Phasen der Dunkelheit erzeugt. Auch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge tragen, wenn auch nur sporadisch, kurzzeitige Lichtimpulse in den Havelpark.

Es wird eine hohe Anzahl Insekten angelockt. Diese verenden dann zumeist durch Verletzungen oder Erschöpfung an den Laternen. Andere verbrauchen unnötige Energie und Zeit, überlebensnotwendige Voraussetzungen für Paarung und Nahrungsaufnahme. Auf diese Weise gehen große Insektenmengen für Säugetiere oder Vögel als Nahrungsquelle verloren.⁵

de) nicht gefährdender Staub während der Bauphase

⁵ Landkreis OHV, UNB, Schreiben vom 14.10.2015

Durch den Aushub und Transport von Bodenmasse sowie auch durch Zwischenlagerungen der ausgehobenen Böden können, vor allem bei lokal aufkommenden Winden aus westlicher und südwestlicher Richtung, geringe Tranchen feinkörniger Sand und Staub in den Havelpark hereingetragen werden. Diese entsprechen nach Material und Körnung jedoch auch den dort vorkommenden natürlichen Bodenbestandteilen.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen des Havelparks durch das Vorhaben

Die Planung sieht keinerlei direkte Inanspruchnahme des Havelparks vor. So ist insbesondere die Lagerung von Baumaterialien, die Zwischenlagerung von ausgehobener Bodenmasse oder das Befahren vor und nach der Bauphase nicht vorgesehen, bzw. auszuschließen. Die im Übergang zum Havelpark entstehenden Feriennutzungen sind nach Art und Umfang nicht geeignet, die Struktur und Nutzung des Havelparks an sich und in seinen betroffenen südlichen Randlagen nachhaltig negativ zu beeinflussen.

3.2.2.7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben vorbereitet, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind. Somit konzentriert sich die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auf wild lebende streng geschützte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Für die Realisierung städtebaulicher Vorhaben kann eine Störung oder sonstige Betroffenheit dieser Artengruppen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Als Bewertungskriterium einer erheblichen Beeinträchtigung gilt die Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population. Ist die Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht vermeidbar, so liegt ein Verstoß dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Biotopkartierung unter artenschutzfachlichen Gesichtspunkten

03210 - Landreitgrasflur

In der Umgebung der Gebäude und Wege hat sich eine von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominierte Ruderalflur entwickelt. Vereinzelt und in kleinen Gruppen treten auch die typische, krautige Ruderalpflanzen, wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) usw. auf. Teilweise konnten sich auch bereits erste junge Gehölze, wie Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) etablieren. Die weitläufigen Ruderalflächen bieten Vögeln und Fledermäusen geeignete Nahrungs- bzw. auch Nistplätze für Bodenbrüter. Die locker bewachsenen Bereiche, sowie die verteilten Bauschutt und Holzhaufen, sind auch potentiell Zauneidechsenhabitat.

0714xx1 - Baumreihen, überwiegend Altbäume

Im Süden des Plangebietes verläuft entlang der Grenze des ehemaligen Betriebsgeländes zur Zehdenicker Straße eine Baumreihe, die überwiegend aus ca. 70 Jahre alten Maulbeerbäumen (*Morus spec.*) besteht. Zwischen diesen wachsen noch vereinzelt jüngere Birken (*Betula pendula*), Zitterpappeln (*Populus tremula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Eschen-Ahorn. Die mehrschichtige und höhlenreiche Baumreihe bietet Vögeln oder Fledermäusen zahlreiche potenzielle Brut- bzw. Quartierplätze.

071531 - einschichtige oder kleine Baumgruppen

Nördlich und südwestlich des Sägewerks befindet sich jeweils eine kleine Baumgruppe, die aus ca. 50 jährigen Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) und Eschen-Ahorn. Die Bäume besitzen keine erkennbaren Höhlungen oder Spalten, wodurch sie nur für Freibrüter als Brutplatz interessant sind.

082814 - Robinien – Vorwald

Im Nordwesten des Plangebiets hat sich eine dichter Vorwald aus jungen Robinien gebildet, der nur für Frei- und Bodenbrüter günstige Nistplätze bietet.

082818 – Vorwald aus Laubbaumarten

Nördlich des Sägewerks hat sich eine dichter Vorwald aus jungen Robinien, Spitz-Ahorn und Eschen-Ahorn gebildet, der nur für Frei- und Bodenbrüter günstige Nistplätze bietet.

08290 - naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten

Im Westen und Nordosten liegen Ausläufer der Laubwälder des „Havelparks“ innerhalb des Plangebiets. Der Mischbaumbestand ist äußerst arten- und strukturreich. In der Oberschicht wachsen Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eichen, Sommerlinden, Robinien und Birken. In der Strauchschicht sind meist Jungwüchse dieser Arten zu finden. Es gibt zahlreiche potenzielle Brutplätze in der oberen und unteren Baumschicht. Das Alt- und Totholz bietet auch kleinere Höhlungen und Spalten, die für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignet sind.

Vom Ost- bis Südostrand des Plangebiet liegt ein kleines Waldstück das von Robinien und Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) dominiert wird. In den Randlagen kommen auch Spitz-Ahorn, Eschen-Ahorn und Birken vor. Dieser Bestand besitzt keine Höhlungen und ist auch deutlich arten- und strukturärmer. Lediglich Frei- und Bodenbrüter find dort ein geringes Brutplatzpotential.

12260 - Einzel- und Reihenhausbauung

Im Südwesten liegt ein Wohngrundstück, welches mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) bebaut ist. Die Bausubstanz bietet Gebäudebrütern und Fledermäusen geeignet Brut- bzw. Quartierplätze.

12320 - Industrie- und Gewerbebrachen

Das Zentrum des Grundstücks wird durch die Halle des ehemaligen Sägewerksbetriebs geprägt. Die große Halle steht offen und ist durch Vandalismus stark beschädigt worden. Die marode Halle bietet Gebäudebrütern und Fledermäusen geeignet Brut- bzw. Quartierplätze. Um die Halle herum befinden sich mehrere befestigte Wege und Lagerplätze, die als Lebensraum für Zauneidechsen in Frage kommen.

12653 - teilversiegelter Weg

Die Zufahrt zum ehemaligen Sägebetrieb ist mit Betonplatten befestigt worden. Die Randbereiche dienen Vögeln lediglich als geringwertiges Nahrungshabitat.

12660 - Bahnanlagen

Der östlich gelegene Bahnanlagenbereich an der ehemaligen Eisenbahnfähre ist mit Rasenflächen und Betonplatten umgeben, welche von Fledermäusen und Vögeln als geringwertiges Nahrungshabitat genutzt werden können.

12680 - Hafen- und Schleusenanlagen, Anlegestege

Im Osten des Plangebiets liegt die Anlegestelle der ehemaligen Anlegestelle der Eisenbahnfähre an der „Siggelhavel“. Das Ufer ist dort mit Metallwänden befestigt und daher nur von einer geringen ökologischen Wertigkeit.

12830 - sonstige Bauwerke

Im Südwesten des ehemaligen Betriebsgeländes stehen noch Garagen und zwei kleinere Schuppen. Die Bausubstanz ist noch recht gut erhalten. Trotzdem können Vögel und Fledermäuse durch Öffnungen in die Gebäude gelangen und sie als potenziellen Nistplatz bzw. Quartier nutzen.

12831 - Ruinen

Im Nordwesten gibt es ein stark brandgeschädigtes Gebäude und im Süden zwei, ebenfalls stark verfallende Schuppen. Vögel und Fledermäuse können in oder an den Gebäuderesten potenziellen Nistplatz bzw. Quartier vorfinden.

Die von der Planung betroffenen Biotoptypen sind in ihrer Form häufig und nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

Relevanzprüfung

Artengruppe/ Arten	Aspekte der Beurteilung	Entscheidungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Höhlenbäumen vorhanden , ein Vorkommen ist somit nicht auszuschließen	ja
Säugetiere sonstige	Die Lebensräume der Arten nach Anhang IV kommen im Plangebiet nicht vor	nein
Vögel	potenzielle Brutplätze in Gebäuden, Bäumen, Sträuchern und Ruderalflächen	ja
Lurche	Es befinden sich potenzielle Laichgewässer (Baalensee, Siggelhavel) im Einzugsbereich des Plangebietes; ein Vorkommen ist somit nicht auszuschließen	ja
Kriechtiere Zauneidechse	trocken-warme, offenen Lebensräume sind im Plangebiet vorhanden, ein Vorkommen ist nicht auszuschließen	ja
Kriechtiere sonstige	Die Lebensräume der Arten nach Anhang IV kommen im Plangebiet nicht vor	nein
Insekten Eremit	Laubbäume mit Höhlungen kommen in Plangebiet vor, ein Vorkommen ist somit nicht auszuschließen	ja
Insekten sonstige	Die Lebensräume der Arten nach Anhang IV kommen im Plangebiet nicht vor	nein
Weichtiere	Die Lebensräume der Arten nach Anhang IV kommen im Plangebiet nicht vor	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein

Tabelle 12: Beurteilung relevanter Artengruppen bzw. Arten i.S. § 44 Abs. 5 BNatSchG (Anm.: Fische, Flechten und Moose nach Anhang IV kommen in Brandenburg nicht vor. Eine Betrachtung entfällt.)

Fledermäuse

Die eigenen Fledermauskartierungen wurden in der Dämmerung bzw. den Abendstunden des 23.04, 21.05 und 05.06.2014 bei günstiger Witterung durchgeführt. Dabei wurden folgende Beobachtungen bezüglich der Fledermausfauna gemacht:

- Am 21.05. wurden fünf und am 05.06 vier Exemplare einer kleinen Fledermausart (Mücken- oder Zwergfledermaus) bei der Nahrungssuche südwestlich und nördlich der Halle beobachtet. Ein Einflug in die Halle fand dabei nicht statt.
- Am 23.04 wurde ein und am 05.06.2014 zwei Exemplar/e einer kleinen Fledermausart bei der Nahrungssuche an dem ehemaligen Fähranleger gesichtet.
- Am 23.04 wurde ein Exemplar einer kleine Fledermausart an dem Ufer des Baalensees gesichtet

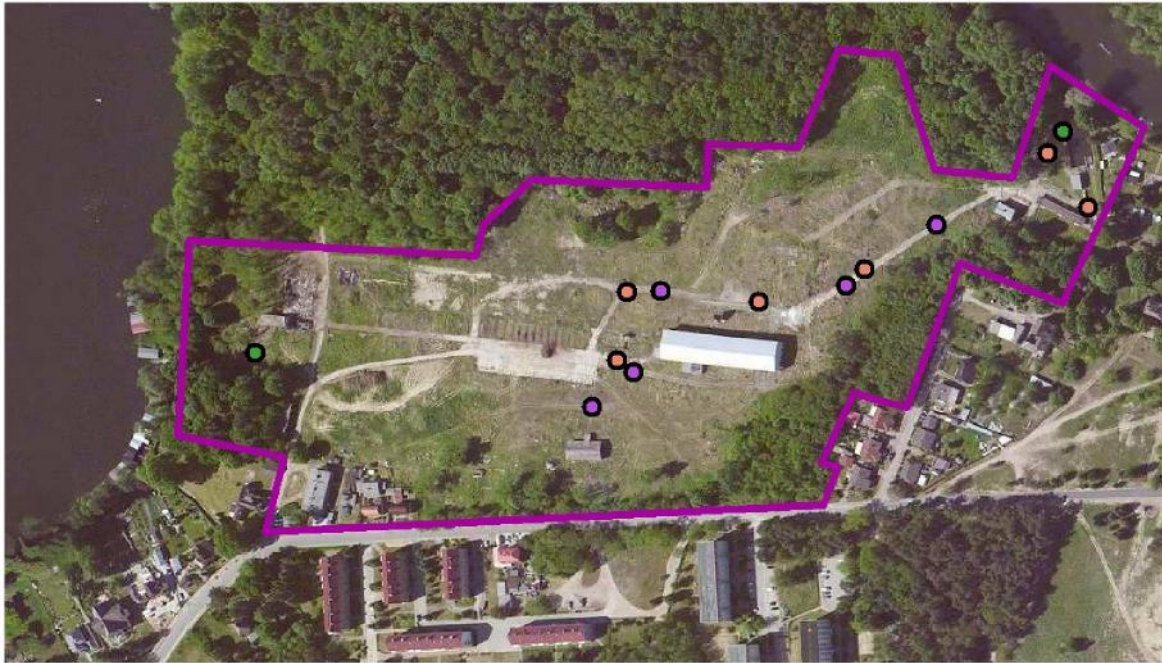


Abbildung 8: Ergebnisse der Fledermausuntersuchung im Plangebiet

(Sichtung von Zwerg- bzw. Mückenfledermaus) nach Datum (grün = 23.04, lila = 21.05. und orange = 05.06.2014)

Die westlich und östlichen angrenzenden Uferbereiche und die gehölzfreien Bereiche um der Halle bieten den Fledermaus-Vorkommen der näheren Umgebung geeignete Nahrungshabitate. Da mit der Umsetzung des Vorhabens die Uferbereiche nicht verändert werden, ist dort keine Verschlechterung des Nahrungshabitats zu erwarten. Die gehölzfreien Bereiche in der Umgebung der Halle, werden zukünftig mit Ferienhäuser bebaut, die von Ziergärten umgeben sind. Die Gärten bieten Fledermäuse auch weiterhin mögliche Nahrungshabitate, wodurch keine Verschlechterung zur erwarten ist. In der Umgebung des Plangebiets finden Fledermäuse weitere und auch besser geeignete Nahrungshabitate, daher kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung der Fledermausvorkommen in der Umgebung nicht zu erwarten ist.

Aus der Untersuchung geht hervor, dass nur die älteren Maulbeerbäume im Süden geeignet Höhlen und Spalten haben, die Fledermäusen als Sommerquartier dienen können. Die Gebäude im Plangebiet stehen meist offen und bieten auch an den Fassaden geeignet Öffnungen und Spalten für Fledermaus-Quartiere. In den Gebäuden und Bäumen wurden aber keine aktuellen Anzeichen für Fledermausaktivitäten (Totfunde, Kot, Nahrungsreste usw.) gefunden. Da Fledermäuse sehr mobile Arten sind, ist durch die Lage des Gebietes zwischen Gewässern, Siedlung und Wald, jederzeit mit einer Besiedlung zu rechnen, wenn geeignete Quartiere vorhanden sind. Grundsätzlich ist vor der Rodung von Höhlenbäumen oder den Abriss von Gebäuden jeweils aktuell zu prüfen, inwieweit sich dort Fledermausquartiere befinden. Bei Feststellung von Quartieren sind jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung verhindern. Spätere, baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da Fledermäuse außerhalb der Bauzeiten aktiv sind.

Für die Fledermausfauna ergeben sich zunächst keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

Vögel

Nachfolgenden werden die Untersuchungsergebnisse zur Avifauna zusammengefasst, die auf der Grundlage der „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (2005) erstellt wurden. Der Geltungsbereich des B-Plans besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat. Es wurden zur Erfassung der Avifauna insgesamt 8 Aufnahmen (18.03, 27.03, 11.04, 23.04, 13.05, 21.05, 28.05 , 05.06 2014) in den Morgen- oder Abendstunden durchgeführt. Bei den Begehungen wurden alle Hör- und Sichtbeobachtungen potenzieller Brutvögel kartiert. Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an der selben Stelle mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet werden. Brutnachweise wie Nestfund oder fütternde Altvögel gelten sofort als Revier. Werden Arten außerhalb des Zeitraumes, in dem kaum mit Durchzüglern oder umherstreifenden Vögeln zu rechnen ist, mit revieranzeigenden Verhalten gesehen, werden auch hier die einmalige Beobachtung als Revier bewertet. Die folgende Abbildung und die Tabelle liefert eine Übersicht der Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchung:

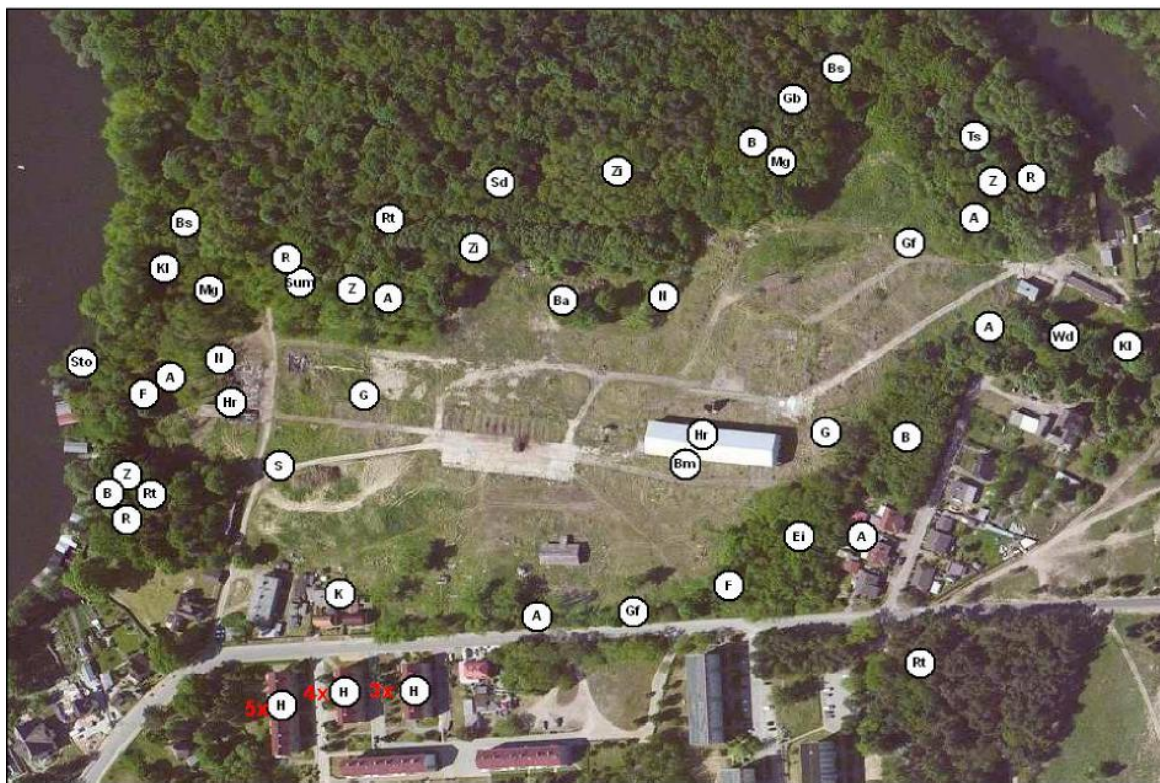


Abbildung 9: Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Plangebiet (Abkürzungen siehe folgende Tabelle)

Abkürzung	Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RLBB	Brutreviere	Anzahl der Ng
A	Amsel	Turdus merula			6	-
B	Buchfink	Fringilla coelebs			3	-
Ba	Bachstelze	Motacilla alba		V	1	-
Bm	Blaumeise	Parus caeruleus			1	-
Bs	Buntspecht	Dendrocopus major			2	-
E	Elster	Pica pica			0	2
Ei	Eichelhäher	Garrulus glandarius			1	-
F	Fitis	Phylloscopus trochilus			2	-
G	Goldammer	Emberiza citrinella	V		2	-
Gb	Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla			1	-
Gf	Grünfink	Carduelis chloris			2	-
Gim	Gimpel	Pyrrhula pyrrhula			0	1
Gra	Gaugans	Anser anser			0	2
Grr	Graureiher	Ardea cinerea			0	1
Gü	Grünspecht	Picus viridis			0	1
H	Hausperling	Passer domesticus			12	0
Hr	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros			2	-
K	Kohlmeise	Parus major			1	-
Kl	Kleiber	Sitta europaea			2	-
Ko	Kormoran	Phalacrocorax carbo			0	1
Kra	Kolkrabe	Corvus corax			0	2
Ku	Kuckuck	Cuculus canorus			0	1
Lm	Lachmöwe	Larus ridibundus			0	2
M	Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V		0	3
Mg	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla			2	-
N	Nachtigall	Luscinia megarhynchos			2	-
Nk	Nebelkrähe	Corvus cornix			0	5
R	Rotkehlchen	Erithacus rubecula			3	-
Ro	Rohrhammer	Emberiza schoeniclus			0	1
Rt	Ringeltaube	Columba palumbus			3	-
S	Star	Sturnus vulgaris			1	-
Sd	Singdrossel	Turdus philomelos			1	-
Sp	Sperber	Accipiter nisus			-	-
Sti	Stieglitz	Carduelis carduelis			0	2
Sto	Stockente	Anas platyrhynchos			1	-
Sum	Sumpfmiese	Parus palustris			1	-
Swm	Schwarzmilan	Milvus migrans			0	1
Ts	Trauerschnepfer	Ficedula hypoleuca			1	-
Wd	Wachholderdrossel	Turdus pilaris			1	-
Z	Zaunkönig	Troglodytes troglodytes			3	-
Zi	Zilpzalp	Phylloscopus collybita			2	-
	Vogelarten: 41	Brutvogelartenanzahl : 25	Brutrevieranzahl: 47			

Tabelle 139: Vögel des Plangebiets (Kartierungsergebnis)

Bei den Kartierungen konnten insgesamt 41 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon wurden 25 Arten als Brutvögel (fett) des Plangebiets bzw. der näheren Umgebung eingestuft. Für die anderen Arten ist der Untersuchungsraum in erster Linie ein Nahrungshabitat. Bei den Brutvögeln handelt es sich meist um verschiedene Vertreter der Kleinvögel des Offenlandes, der Wälder, der Siedlung und der Gewässer. Die Brutdichte von ca. 5 Brutrevieren je ha ist relativ hoch, aber aufgrund der zahlreichen Randbiotope und Strukturelemente (Waldränder, Seen, Ruderalflächen, Gebüsche, Gebäude usw.) war dies zu erwarten. Größere Vogelarten wie Greife, Rabenvögel oder Eulen brüten nicht innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Von den Abrissmaßnahmen betroffen wären die Brutplätze des Hausrotschwanz (Halle und Ruine in Nordosten), der Blaumeise (Anbau an der Halle), der Kohlmeise (Nebengebäude am Wohnhaus im Südost) und des Star (Lampe im Osten). Die weiteren betroffenen Brutvögel im Plangebiet sind Frei- oder Bodenbrüter, die durch die Baufeldfreimachung (Gehölzrodung und Erdarbeiten) betroffen sind. Dazu zählen Arten wie die Goldammer, die Nachtigall, Amsel, Grünfink, Fitis, Eichelhäher und Bachstelze, die unter oder in den Gehölzen

bzw. Ruderalfluren brüten, die gerodet werden sollen. Insgesamt sind durch das Vorhaben 14 Nistplätze von häufig vorkommenden Kleinvogelarten betroffen. Die anderen Nistplätze sind vom Vorhaben nur geringfügig betroffen (z.B. durch Lärm während der Bauphase), da ihr Standort von dem Vorhaben unberührt bleibt.

In dem Vorhabensbereich liegen 14 Brutstätten verschiedener Kleinvögel. Gemäß dem „Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG“ vom Januar 2011 erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte der betroffenen Vogelarten erst nach der Aufgabe der Niststätte bzw. Beendigung der Brutperiode. Daher sind Gehölzrodungen und Abrissmaßnahmen während der Schutzzeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

In der näheren Umgebung von Fürstenberg/Havel sind weitere und auch besser geeignete Habitate vorhanden, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Brutvogelbestands in Fürstenberg/Havel nicht zu erwarten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Vogelarten führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Es ist theoretisch möglich, dass vorkommende Brutvögel mit ganzjährig geschützten Niststätten nicht auf andere umliegende Quartiere ausweichen können, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Bereiche und Reviere bereits besetzt sind. Von daher sind vorgezogene Maßnahmen durchzuführen, d.h. an geeigneten Stellen vor Brutbeginn zur jeweiligen Bauperiode Kästen anzubringen. Ein besonderes Gewicht ist dabei auf diejenigen Arten zu legen, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätte ganzjährig geschützt ist. Dazu zählen u.a. Bachstelze, Kohlmeise und Hausrotschwanz.⁶

Es wird deshalb im städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit dem Vorhabenträger geregelt, dass je Hektar Baugebietsfläche 15 Nistkästen innerhalb der Baugebiete anzubringen sind.

Bei einer Fläche der Baugebiete von großzügig aufgerundeten 7 ha, wären dies 105 Nistkästen deren Anordnung dem Revieranspruch und den vorhandenen Revieren der jeweiligen Art anzupassen ist.

Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung und der gleichzeitigen Schaffung der Ersatzniststandorte ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der nachgewiesenen Arten zu rechnen. Bei hinreichender Durchgrünung der Flächen ist auch weiterhin von einem ausreichenden Nahrungsangebot für die vorkommenden Brutvögel auszugehen. Für die Avifauna ergeben sich so keine Anhaltspunkte dafür, dass wenn die Baufeldfreimachung (Rodung und Abriss) außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird, ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

Amphibien

Westlich und östlich vom Plangebiet grenzen der Baalensee und die Siggelhavel an, welche für Amphibien als Laichgewässer potenziell geeignet sind. Es wurden drei Nachtbegehungen (23.4., 21.05. und 05.06.2014) nach der Beendigung der Laichzeit bei geeigneten klimatischen Bedingungen durchgeführt. Die Erfassung erfolgte über Sichtnachweise (Taschenlampe) in den Habitaten des Plangebiets, die als potenziell geeignet eingestuft wurden. Die Bereiche wurden entlang linearer Transekte abgelaufen, um Doppelzählungen zu vermeiden.

Bei der Untersuchung konnten drei Amphibienarten nachgewiesen werden. Die häufigste Art im Plangebiet ist die Erdkröte (*Bufo bufo*). Bei den Begehungen wurden 4 adulte Erdkröten und 3 Jungtiere festgestellt, die in den Randbereichen des Plangebiets vorkommen. Am Gewässerrand am Baalensee (4x) und der Siggelhavel (1x) wurden im Zuge der Tagesbegehung 5 adulte Teichfrösche (*Rana esculenta*) gesichtet. Außerdem wurde bereits 2013 ein toter Grasfrosch (*Rana temporaria*) am Ufer des Baalensee gefunden.

⁶ Vgl.: Stellungnahme des Landkreises Oberhavel gem. §4(2) BauGB vom 27.02.2015, hier: UNB

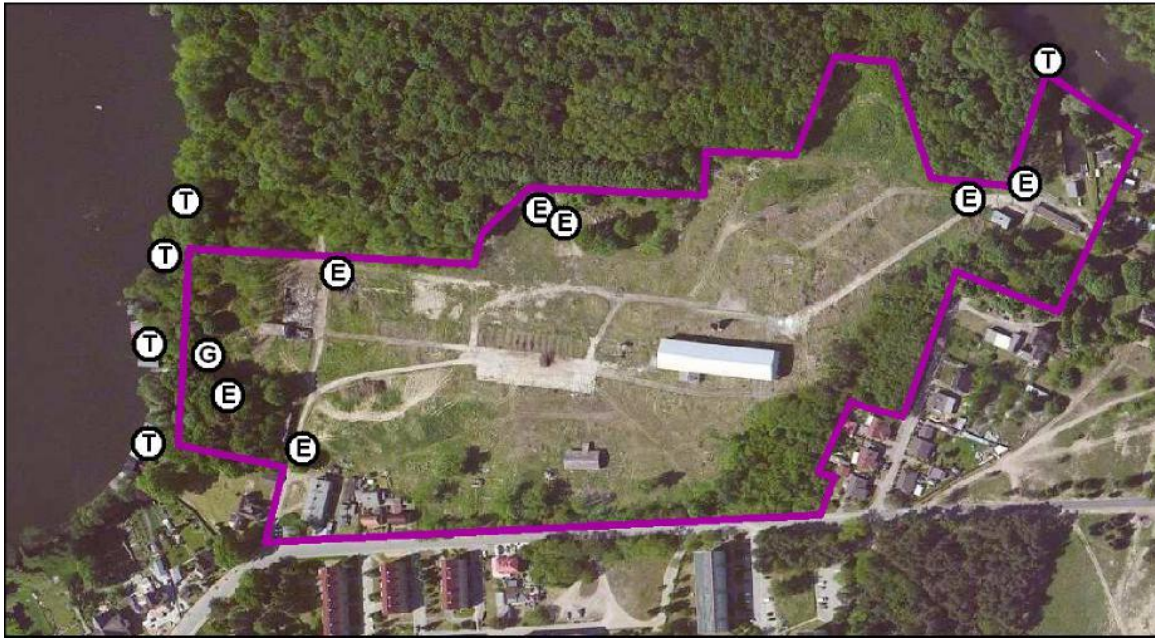


Abbildung 10: Ergebnisse der Amphibienkartierung im Plangebiet (E = Erdkröte, T = Teichfrosch, G = Grasfrosch)

Geeignete Laichplätze für Amphibien gibt es im Plangebiet selbst nicht. Die Randbereiche des Plangebiets dienen den Lurchen als potenzielles Winterquartier bzw. als Wanderweg zwischen Laichplatz und Winterquartier. Durch das Vorhaben entsteht keine Barrierewirkung, wenn die Einfriedung der Grundstücke so gestaltet wird, dass Amphibien sie ungestört passieren können. Die zukünftigen Gartenbereiche um die geplanten Ferienhäuser werden Amphibien dann auch weiterhin geeignete Überwinterungsplätze bieten können, wodurch keine Verschlechterung der Bestandssituation der Amphibien in der näheren Umgebung zu erwarten ist.

Für Amphibien ergeben sich dann keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht, wenn eine Barrierewirkung durch Einfriedungen weitgehend verhindert wird.

Reptilien (Zauneidechse)

Die Kartierung von Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erfolgten gemäß der Methodenstandards für die Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der FFH-Richtlinie (Schnitter et al 2006). Es wurden insgesamt 6 Begehungen 27.03, 11.04, 13.05, 21.05, 28.05 und 05.06 2014 bei günstigen klimatischen Bedingungen durchgeführt. Die Erfassung erfolgte über Sichtnachweise in den Habitaten des Plangebiets, die als potenziell geeignet eingestuft wurden. Die Bereiche wurden entlang linearer Transsekte abgelaufen, um Doppelzählungen zu vermeiden.

Bei der Untersuchung des Plangebiets wurde ein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen (siehe Abb.). Es wurden dabei insgesamt 6 Jährlinge und jeweils ein weibliches und ein männliches, adultes Tier gesichtet. Durch die Ergebnisse der Untersuchung kommen man zu der Erkenntnis, dass die Zauneidechsen lediglich an den Waldrandbereichen, Schuttablagerungen und entlang der Wegränder im Norden des Plangebiet in relativ geringer Zahl vorkommen. Der restliche Bereich des Plangebiet bietet durch den starken Bewuchs der Ruderalflur, mangelnde Strukturelemente und Beschattung durch die Vorwälder keine günstigen Lebensbedingungen.

Die Größe der Population konnte bisher aufgrund der Standortverhältnisse nicht abschließend ermittelt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich bei den Vorkommen der Zauneidechse um eine relativ kleine Population handelt. Die nachgewiesene Anzahl der adulten Tiere unterstützt diese Einschätzung in hinreichender Weise, so dass derzeit von einer Population von etwa 50-60 Exemplaren auszugehen ist.

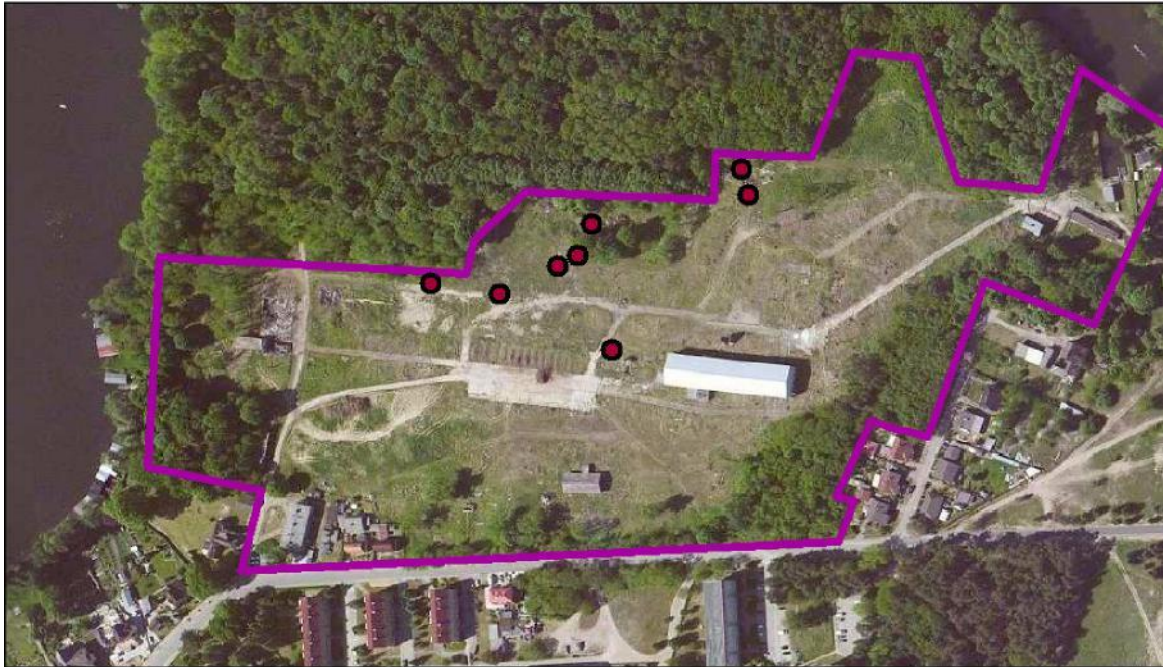


Abbildung 11: Ergebnisse der Zauneidechsenkartierung im Plangebiet

Das Vorhaben führt voraussichtlich zu einer Überbauung von Zauneidechsenhabitaten an den nördlichen Rändern des Plangebiets. Die v.a. im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen Ablagerungen von Beton und Steinen sind Lebensraum der Zauneidechse. Diese Ablagerungen müssen in Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes beseitigt werden. Bei einer Population von 50-60 Exemplaren wird eine schonende Umsiedlung in Ersatzhabitate als unumgänglich angesehen.

Geplante Herangehensweise zur Durchführung des B-Plans in Bezug auf die Zauneidechse

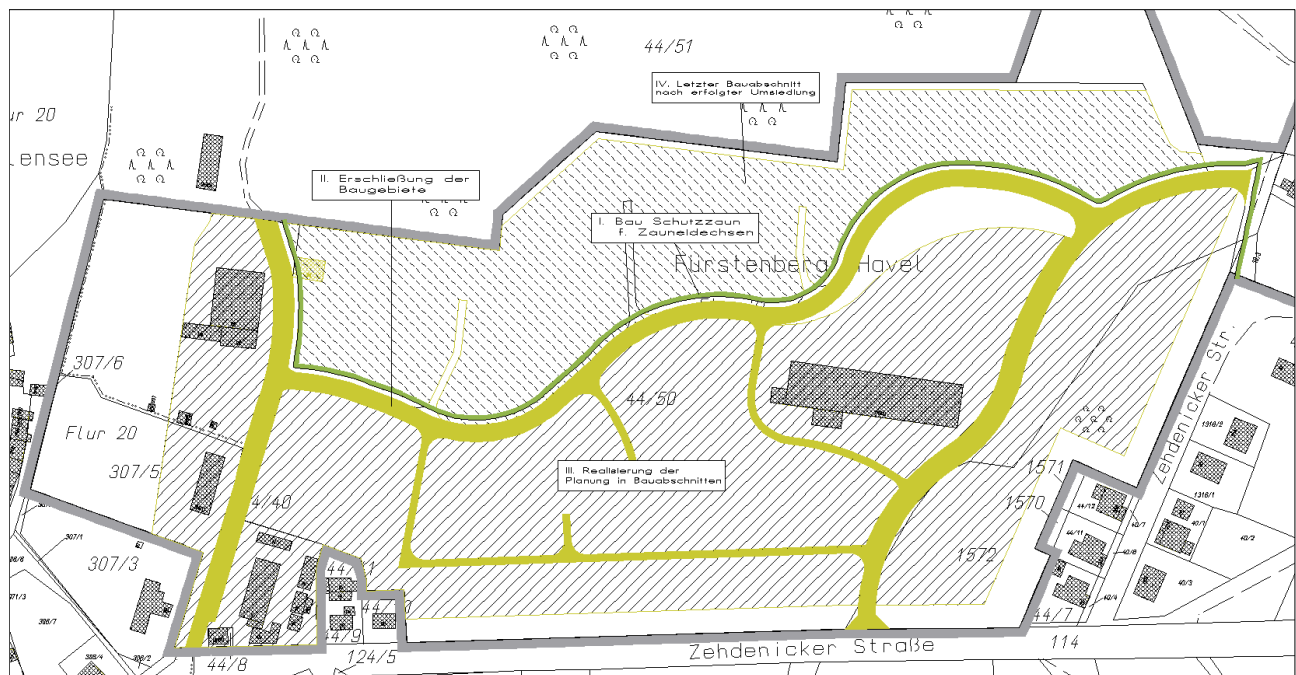


Abbildung 17: Durchführung des B-Plans in Abschnitten

I.

Der Eingriff in einen Zauneidechsenlebensraum und die Umsiedlung von Zauneidechsen bedarf der artenschutzrechtlichen Genehmigung. Diese ist gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu beantragen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zunächst mit dem Bau des Zauneidechsenschutzzaunes beginnen. Hierzu ist ein für die Zauneidechse nicht überkletterbarer und undurchsichtiger geeigneter Zaun nördlich der geplanten Haupteinfahrtsstraße zu ziehen, der mindestens 20-30cm in das Erdreich einzulassen ist. Südlich entlang des Zauns sind danach mit Löchern versehene Auffangbehälter⁷ im Abstand von 10-15m untereinander in das Erdreich zu verbringen, um einzelne Exemplare der Zauneidechse einzusammeln, die sich noch im Bereich der Baumaßnahme aufhalten könnten. Diese werden dann nach Norden hinter den Schutzzaun gesetzt.

II.

Die Haupteinfahrtsstraßen werden ausgebaut, wenn mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen ist, dass sich im Bereich der Baumaßnahme keine Zauneidechsen mehr befinden.

III.

Es erfolgt die Bebauung der Baugebiete gem. B-Plan von Westen nach Osten.

In der Zwischenzeit wird auf ein Ersatzhabitat für die nördlich des Zauns lebenden Zauneidechsen hergerichtet.

Für die Maßnahme wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt (Anlage zur Begründung). Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche. Die rechtliche Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Es ist von einem Platzbedarf /Zauneidechse von 50-100 m² auszugehen. Da die Fläche des Ersatzhabitats weist eine Größe von rund 2.600m² auf. , Sie ist damit ausreichend für bis zu etwa 50 Zauneidechsen. Aus den Bestandserfassungen lässt sich kein exakter Bedarf ermitteln. Zu berücksichtigen ist, dass auch die Randbereiche des Baugebietes weiter als Lebensraum der Zauneidechse erhalten bleibt. Insbesondere die südexponierten Flächen am Nordrand des geplanten Ferienhausgebietes, an denen sich auch die vorhandenen Nachweise konzentrieren werden auch weiter als Lebensraum erhalten bleiben.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass mit dem geplanten Ersatzhabitat hinreichende Voraussetzungen für die erforderliche Umsiedlung von Zauneidechsen geschaffen werden können.

Die Durchführung der Maßnahmen hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.

IV.

Nach erfolgter Umsiedlung der Zauneidechsen beginnt der letzte Bauabschnitt.

Zur Vorgehensweise

Nach Umsetzen der Reptilien in den Ersatzlebensraum muss eine Rückwanderung bis zur Inanspruchnahme des letzten Bauabschnittes unterbunden werden. Ein ausgearbeitetes, flächenspezifisches Konzept ist mit Antragstellung einzureichen. Dieses muss auch eine Pflegekonzeption und die geplanten Maßnahmen zur Überprüfung des Erfolges (Monitoring) beinhalten. Das außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Zauneidechsenersatzhabitat ist nachweislich rechtlich zu sichern. Ein Nachweis über die erfolgte Sicherung ist der uNB zu übergeben.

Die Vorgehensweise bedingt eine Genehmigung, bzw. einer Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises vor Maßnahme- /Baubeginn, spätestens also im Baugenehmigungsverfahren. Ein Baubeginn ist somit auch erst zulässig, wenn die jeweilige Fläche nachweislich frei von Zauneidechsen ist. Aufgrund des erforderlichen Vorlaufs von 1-2 Jahren wird jedoch die vorgestellte baubegleitende Vorgehensweise empfohlen, um zum Einen eine erhebliche Beeinträchtigung, die zu einer Gefährdung der Population der Zauneidechse führen könnte, mit einiger Sicherheit ausschließen zu können und zum Anderen der baulichen Entwicklung der Stadt Fürstenberg /Havel Rechnung zu tragen. Artenschutzrechtliche Konflikte können so letztlich minimiert werden, denn eine Bebauung des letzten Abschnitts im Norden des Plangebiets wäre schließlich erst möglich, wenn die Umsiedlung der Zauneidechsen

⁷ Die Auffangbehälter sind mit Löchern zu versehen, um einen ggf. notwendigen Wasserabfluss zu gewährleisten.

erfolgreich abgeschlossen ist.

Weitere Hinweise der unteren Naturschutzbehörde aus der Beteiligung gem. §4(2) BauGB

Im Plangebiet wurden an den Waldrändern die streng geschützten Zauneidechsen festgestellt. Diese stellen eine lokale Population dar. Weitere sind zu erwarten, da erfahrungsgemäß bei Kartierungen nur 10 % der eigentlichen Anzahl an Individuen gefunden werden. Jedwede Form der Vergrämung, wie die Zerstörung von Habitaten und Versteckmöglichkeiten (dies schließt auch das Absperren mit Zäunen ein), die gezielte Beseitigung von Vegetation oder der Fang, fällt gemäß der Allgemeinen Weisung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 10.07.2014 stets unter die Verbotstatbestände. Dies bedeutet, dass vor Beseitigung der Schutthaufen und vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Genehmigung einzuholen ist. Eine Entfernung von Habitaten während der Winterruhe ist unzulässig, da die Tiere zu diesem Zeitpunkt inaktiv sind und auf Störungen nicht reagieren können. Es wird daher erforderlich, frühzeitig an geeigneten Stellen zum Waldrand, vor allem im Bereich der bereits festgestellten Habitate, mindestens drei dauerhafte Ganzlebensräume, bestehend aus Steinen, Wurzelwerk und Reisig einzurichten. Wesentlich sind auch begleitende offene Sandbereiche sowie hinreichende Nahrungshabitate.

Eine spätere Verschattung der Habitate durch angrenzende Gebäude, hohe Hecken und dergleichen ist zu vermeiden. Während der Bauphase sind die Baufelder mit entsprechend geeigneten Schutzzäunen zu sichern, um

1. ein Einwandern in die Baustelle und unbeabsichtigtes Töten zu vermeiden und
2. bereits im Baufeld vorhandene Tiere abfangen zu können (Genehmigungspflicht s.o.).

Dies bedarf einer entsprechenden Vorplanung und erheblichen zeitlichen Vorlaufs. Die Schutzmaßnahmen sowie sonstige erforderliche Maßnahmen sind im Genehmigungsantrag darzulegen. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu sichern, ggf. über einen städtebaulichen Vertrag. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verböten kann bei entsprechend qualitativer Abarbeitung der Erfordernisse in Aussicht gestellt werden. Ein begleitendes Monitoring über drei Jahre zur Funktionsfähigkeit ist über eine entsprechend qualifizierte sachkundige Person abzusichern.

Während der Umsetzung der Baumaßnahme sowie im Vorfeld wird zudem eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Diese kann die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen begleiten, deren Funktionalität absichern und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermeiden helfen.

Stellungnahme der UNB vom 14.10.2015 (Landkreis OHV)

Die Schaffung von Ersatzhabitaten ist ... obligatorisch und wird spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens relevant. Planerisch muss sich jedoch der Bebauungsplan mit der Thematik abschließend auseinandersetzen. Um mögliche zeitliche Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, ist daher dringend angeraten, sich bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit den Ersatzhabitaten, deren Herrichtung und Pflege auseinanderzusetzen. Mit frühzeitiger Schaffung der Habitate wird letztlich die Umsiedlung der Zauneidechse vor Durchführung des Bauvorhabens durchaus erleichtert. Es ist jedoch hier anzumerken, dass eine Umsiedlung selbstverständlich nur zur geeigneten Jahreszeit erfolgen kann und demzufolge nicht während der Überwinterung von Oktober bis Anfang April (abhängig von der Witterung). Der Abfang der Tiere kann mehrere Wochen dauern. Es ist zudem noch zu klären, ob die Zauneidechsen erst vor Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens durch den jeweiligen Vorhabenträger umgesetzt werden sollen oder ob frühzeitig eine zauneidechsenfreie Fläche geschaffen werden sollte. Um die Ersatzhabitate als so genannte CEF-Maßnahme anzuerkennen, müssen diese frühzeitig eingerichtet sein und den fachlichen Anforderungen genügen (u.a. ausreichende Flächengröße abhängig von vorhandener Population bzw. verlorengehendem Lebensraum, Nahrungsflächen, Versteck- und Eiablagemöglichkeiten, Sonnenplätzen). Auch ist das Revierverhalten zu beachten. So können nicht beliebig viele Tiere in ein Habitat umgesetzt werden. Hierbei ist anzumerken, dass das SO2 nur bedingt als Lebensraum geeignet sein wird, da von einer intensiven Nutzung (Scherrasen) auszugehen ist. Daher ist zu prüfen, ob auch der Pufferstreifen zum nördlich angrenzenden Wald als Lebensraum für die Zauneidechse optimiert werden kann. Voraussetzung ist jedoch, dass dieser durch angrenzende Bebauung oder Zäune nicht verschattet wird. Nur bei fachgerechter und hinreichender Umsetzung der Ersatzmaßnahme und späterer Umsiedlung der Tiere kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Verbot nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG abgewendet werden. Das Fangverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird hingegen weiterhin erfüllt und ist auf nachgeordneter Ebene abschließend zu klären.

Die Sicherung der Ersatzflächen obliegt dem Planungsträger mit dem Vorhabenträger. Die uNB ist hier kein Vertragspartner. ...“

Insekten (Eremit)

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) lebt ausschließlich in mulmgefüllten Höhlen lebender Laubbäume - vor allem in Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Linden (*Tilia*), Eschen (*Fraxinus*), Weiden (*Salix*) und Obstbäumen, aber auch in Birken (*Betula*), Ulmen (*Ulmus*) und vielen fremdländischen Gehölzen wie Robinie (*Robinia*), Platane (*Platanus*), Eßkastanie (*Castanea sativa*). Die Baumart ist für das Vorkommen nachrangig, entscheidend ist ein ausreichend feuchter Holzmulmkörper, der sich im Normalfall erst in entsprechend alten und mächtigen Bäumen mit adäquatem Stammdurchmesser bilden kann.

Die Kontrolle der Stammfüße der Höhlenbäume im Plangebiet auf Kotpillen und Chitintteile ergaben keinen Nachweis. Die Bedeutung der betroffenen Bäume als potenzieller Lebensraum des Eremiten werden auch als ungeeignet eingeschätzt, da die Stammdimension, die Höhlengrößen und der Umfang der Mulmfüllungen für den Lebensraumananspruch des Eremit nicht wirklich ausreichend sind.

Der Eremit kommt in der Umgebung des Vorhabens nicht vor und ist somit vom Eingriff nicht betroffen, wodurch ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Wirkfaktoren des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren kurz ausgeführt, die durch die Realisierung des B-Planes zu relevanten Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Baubedingte Wirkfaktoren sind hauptsächlich die Störungen, die mit den Rodungen von Gehölzen bzw. den Bau des Industrie- und Gewerbegebiet verbunden sind. Die Störungen werden durch Lärm und optische Störung der eingesetzten Baumaschinen verursacht. Da diese Störungen nur von beschränkter Dauer sind und nur einen eingeschränkten Wirkungsraum haben, werden diese Störungen als nicht erheblich eingestuft. Die Gefahr von Schadstoffimmissionen ist bei Einhaltung der Standards zu vernachlässigen. Die optische Störungsintensität wird sich während der Bauphasen nur in unmittelbaren Umfeld erhöhen. Die zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahme wird vor allem für die temporäre Ablagerung von Baumaterialien benötigt, aber erhebliche Barrierewirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Zuwachs an neuen Versiegelungen. Eine Zunahme einer Barrierewirkung für die Fauna lässt sich aus den Vorhaben allerdings nicht ableiten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die Festsetzungen im B-Plan ist keine erhebliche Steigerung wesentlicher betriebsbedingter Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten.

3.2.2.8 Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Die mit der Planung zulässigen Bauvorhaben von vor allem Ferien- und wenigen Wohnhäusern sowie ein möglicher Straßen- bzw. Wegebau bleiben ohne wesentlichen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild im Übergangsbereich von siedlungsgeprägter Landschaft zu Wasserflächen und zusammenhängenden Waldgebieten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Abschirmung nach den Waldseiten hin und zu bestehenden anliegenden Siedlungslagen perspektivisch erhalten bleibt. Künftige Veränderungen berühren wegen der inselartigen Lage nur das innere Erscheinungsbild dieses Gebietes und sind somit auch lokal

beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Schaffung eines Kleinsiedlungscharakters führen. Dabei können Neu- oder Umbauten einen Kontrast zur bisherigen Bebauung erzeugen, worin sich jedoch vor allem eine Modernisierung widerspiegelt, die zu den typischen Entwicklungen von Baugebieten gehört und den angestrebten städtebaulichen Zielen entspricht.

Die Überplanung der Waldflächen wird voraussichtlich nicht mit einer völligen Beseitigung des alten Baumbestandes einhergehen, da die Erhaltung eines randlich überschirmenden Anteils auch für die Erholungsgrundstücke ein wesentliches qualitatives Merkmal ist. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht nicht.

3.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unter Wechselwirkungen im Sinne des UVPG lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

Im Rahmen des Vorhabens sind die Bodenversiegelungen für das Schutzgut Boden sowie die Beanspruchung von Wald die erheblichen Beeinträchtigungen. Zwischen der Inanspruchnahme von Wald und der Versiegelung von Boden bestehen Überlagerungen von Auswirkungen, da die Bodenversiegelungen innerhalb der Waldflächen erfolgen. Mögliche relevante negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Wasser, Tier und Pflanzen, Klima und Luft werden dadurch nicht ausgelöst.

Es werden keine vorhabenbedingten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern hervorgerufen

3.2.4 Betrachtungen zur Nichtdurchführung der Planung, Planungsalternativen

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen sowohl im Umfang, als auch nach der Lage an die Bedürfnisse der Stadt Fürstenberg/Havel angepasst und in ein Umfeld traditionell für Erholungszwecke genutzter Flächen eingebracht. So dient z.B. sowohl der Baalensee, als auch das Waldgebiet des Havelparks und die östlich angrenzende Kleingartenanlage/Wochenendnutzung seit vielen Jahren diesen Zwecken.

Ein Verzicht auf die Planung hätte langfristig negative Auswirkungen auf den baulichen Zustand der restlichen verbliebenen baulichen Anlagen, was letztlich auch einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit Vorschub leisten würde. Darüber hinaus verlöre die Stadt Fürstenberg eine willkommene Chance zur Festigung ihrer Standortqualität als Erholungsort.

Standort-/Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zivilen Konversionsstandort (Gewerbebrache). Bei der Auswahl des Standortes wurde dem Grundsatz 4.4 des LEP BB (identisch dem Grundsatz 5.10 LEP HR) gefolgt, nach dem militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Bezüglich solcher Flächen hat der Landesgesetzgeber eine Vorabwägung vorgenommen, auf die sich die Gemeinde stützen kann. Die Stadt selbst hat stärkstes Interesse daran, dass die Fläche einer den Entwicklungszielen der Stadt (Tourismus) entgegenkommenden Nutzung zugeführt wird.

Eine Standortalternative für die Planung kommt deshalb nicht in Betracht.

Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele und die Schutzgüter überprüft und optimiert. Sinnvolle & zumutbare Planungsalternativen hinsichtlich Art und Intensität der baulichen Nutzung wurden dabei nicht ermittelt.

3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.2.5.1 Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen

3.2.5.1.1 Schutzgut Mensch

a) Lärm

Lärm durch Bautätigkeit

Während der Baudurchführung (einschließlich Transporte) sind die Bestimmungen und Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) sowie die Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) einzuhalten. Bereits bei der Vergabe der Bauausführungen ist sicherzustellen, dass nur Baufahrzeuge und Baugeräte zum Einsatz kommen, die der 32. BImSchV entsprechen.

Es wird auf die nach dem Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG, GVBl. S. 386) geschützte Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr verwiesen, die insbesondere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu gewährleisten ist.

Straßenverkehr

Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes sind aller Voraussicht nach weder für Bestandsnutzungen, noch für die hinzutretenden Nutzungen des Plangebietes erforderlich.

3.2.5.1.2 Gehölzschutz

Alle im Geltungsbereich bestehenden Bäume, Baumgruppen und Gebüsche, die nicht zwingend wegen der baulichen Entwicklung beseitigt werden müssen, sollten erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume, einschließlich jener aus umgewandelten Waldbeständen, sind für die Dauer der Bauzeit durch Bohlenummantelungen oder Absperrungen gegen Beeinträchtigungen zu sichern.

3.2.5.1.3 Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

a) Bauzeitenregelung

Alle Arbeiten zum Abriss von Gebäuden und Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und zur sonstigen Freimachung von Baufeldern werden grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Aufgrund der Vorkommen von Brutvögeln soll die Sperrregelung auch auf umzuwandelnden Waldflächen angewendet werden.

Soweit Abrisse oder Fällungen im Einzelfall innerhalb dieser Sperrzeit ausgeführt werden sollen, sind vorsorgliche Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die dem Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, durchzuführen. Bei Nachweisen wird vor einem naturschutzrechtlichen Ausnahmeantrag gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG über die mögliche zeitliche Verlagerung der Arbeiten abgewogen.

b) Beleuchtung

Es sollten möglichst Leuchtmittel mit für Insekten neutraler Lichtemission bei der Straßenbeleuchtung, bzw. „intelligente“ Lichtsysteme Verwendung finden.

c) Fangen und Umsetzen

Vor Beräumung der Schuttablagerungen sollten erforderlichenfalls Individuen der Zauneidechse eingefangen und in benachbarte, nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche, umgesetzt werden. Hierfür ist vor Durchführung eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 (7) BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Weitere Hinweise der unteren Naturschutzbehörde aus der Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB, Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 20.12.2016

„...Eine Baufeldfreimachung im Winter kann zu einer Tötung und Störung von überwinternden Individuen führen. Dies ist artenschutzrechtlich unzulässig. Es muss gewährleistet sein, dass vor Durchführung des Vorhabens das Baufeld frei von Zauneidechsen ist. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dies aufgrund der spezifischen Lebensweise der Zauneidechse eines erheblichen zeitlichen und koordinierten Vorlaufes bedarf, denn der zur Umsetzung vorgesehene Lebensraum muss bei Vorhabenbeginn (hier vor allem auch die bauvorbereitenden Maßnahmen) mindestens die gleiche Qualität haben, wie die vom Eingriff betroffenen ursprünglichen Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten. Dieser Vorlauf kann je nach Qualität des Ausgangszustandes des Ersatzhabitats mindestens ein Jahr betragen. ...“

Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen (CEF)

Es sind zwar nur wenige Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen worden, die v.a. im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen Ablagerungen von Beton und Steinen sind jedoch nachgewiesener Lebensraum dieser Art. Zudem wird erfahrungsgemäß nur ein bestimmter Anteil der tatsächlich vorhandenen Population bei Untersuchungen angetroffen. Die Ablagerungen müssen nun in Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes schrittweise baubegleitend beraumt werden. Deshalb ist für die Umsiedlung der Zauneidechse die **Herstellung eines Ersatzhabitats** auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1582 vorgesehen. Für die Schaffung des Ersatzhabitats wurde eine Maßnahmenkonzept erstellt (Anlage zur Begründung).

Im Plangebiet selbst könnten im Anschluss daran, zusammen mit der geplanten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage von Feld- /Natursteinwällen im SO2 ebenfalls günstige Habitatbedingungen (z.B. Sonnenplätze und Verstecke) geschaffen werden. Im Allgemeinen wird das Plangebiet in seinem nördlichen Teil, auch durch die Randlage zum Havelpark, eine strukturreiche Vegetation nach Abschluss der Bauarbeiten aufweisen. Das SO2 wird so durch bodennahe Deckung, Buschbestand und Gehölzränder bis hin zum Geltungsbereichsrand gekennzeichnet sein.

Die Anlage der Steinwälle wird als durch textliche Festsetzung als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE)“ geregelt.

Die Durchführung der Maßnahme bedarf der engen individuellen Abstimmung mit der UNB. Eine Sicherung der Ersatzhabitatfläche soll dabei auf dem Wege der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger (=Grundstückseigentümer) und der Stadt Fürstenberg, unter fachlicher Einbeziehung der UNB des Landkreises erfolgen.

3.2.5.1.4 Kultur- und Sachgüter

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

3.2.5.2 Schutzgut Boden

3.2.5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Hinsichtlich der bekannten Altlastenverdachtsfläche sind orientierende Untersuchungen durchzuführen, um v.a. auch die Wirkungspfade Boden-Mensch zu untersuchen. Diese sollen jedoch vor dem konkreten Eingriff in die entsprechende altlastverdächtige Fläche, in Verantwortung und auf Kosten des jeweiligen Bauherrn, durchgeführt werden. Ein (technischer) Handlungsbedarf im Rahmen eines konkreten Vorhabens kann sich

dann zwar aus dem Ergebnis der Untersuchung ergeben, er wird aber nicht in Hinblick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Planaufstellungsverfahren gesehen.

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.2.5.2.2 Kompensation für Bodenversiegelungen

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß §18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB stellt somit auch der Ersatz eine Anforderung an die Abwägung dar.

Aus der Ermittlung des Zuwachses an Vollversiegelung ist abgeleitet, dass die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zulässigen neuen Bodenversiegelungen den Bestand an versiegelten Flächen übersteigen. Aus diesem Grunde sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine ökologische Kompensation der verloren gehenden Bodenfunktion durch Aufwertung im Wege der Ersatzpflanzung, bezogen auf das individuelle Bauvorhaben, stellt hier eine sinnvolle Ergänzungsmaßnahme zur Entsiegelung dar. Durch die Pflanzungen von Laubbäumen wird zudem ein Bestand entwickelt, der an diesem Standort zu erwartenden potentiell natürlichen Vegetation besser entsprechen wird, als dies bisher der Fall war. Es kann so auch wieder ein abwechslungsreiches Brut- und Nahrungshabitat für z.B. Singvögel, insbesondere der siedlungsfolgenden Arten entstehen.

Entsprechend o.a. Herleitung ist ein potentiell möglicher den Zuwachs an Vollversiegelung von **13.737 m²** zu kompensieren. Die Sicherung der erforderlichen Kompensation erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fürstenberg /Havel und dem Grundstückseigentümer/Investor/Vorhabenträger.

a) Kompensationspflanzungen

Pflanzungen sind unter Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzenliste durchzuführen.

Qualität:

Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60cm.

Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm

aa) Pflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsflächen

An den zeichnerisch festgesetzten Positionen zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Positionen kann bis zu 2m abgewichen werden. Die Pflanzung ist auf die Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung anzurechnen. Ein Baum kompensiert dabei jeweils 50m² Neuversiegelung.

Der Bebauungsplan sieht die straßenbegleitende Anpflanzung von Laubbäumen entlang von Verkehrsflächen vor. (Entwicklung einer Allee) Hiernach sind insgesamt 140 Bäume an den entsprechend festgesetzten Positionen anzupflanzen. Daraus ergibt sich folgende Kompensationswirkung:

13.721 m ² (zu kompensierender Zuwachs an Vollversiegelung)
- 7.000 m ² (Kompensationspflanzung Allee, 140 x 50m ²)

6.721 m ² (Verbleib an zu kompensierendem Zuwachs an Vollversiegelung)

ab) Pflanzungen in den Baugebieten

Für nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensierbaren Eingriffe (siehe b) ist je angefangene 50m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 10m², unter Verwendung hochwachsender einheimischer und standortgerechter Straucharten, innerhalb der Baugebiete anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird primär eine landschafts- und landschaftsbildgerechte Durchgrünung des Plangebietes angestrebt, die sich über alle Baugebiete erstrecken soll. Da es sich bei der vorliegenden Planung jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, soll im Sinne einer Angebotsplanung nicht die Stellung baulicher Anlagen / Gestaltung / Raumnutzung der Baugebiete bis in das letzte Detail vorgegeben werden, was aber Voraussetzung für die explizite Festsetzung von räumlich exakt definierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wäre. Die gestalterische Anordnung und Umsetzung der Kompensationspflanzungen obliegt somit dem Antragsteller / Bauwilligen im konkreten Antragsverfahren.

b) Entsiegelungsmaßnahmen

Je Quadratmeter neu versiegelter Bodenfläche ist ein Quadratmeter Bestandsversiegelung (1:1) dauerhaft zu entsiegeln. In Ergänzung oder an Stelle der Entsiegelungsmaßnahme kann auch eine Kompensationspflanzung durchgeführt werden.

Hinweise zur Kompensation gem. ab), b)

Der noch vorhandene Kompensationsbedarf von 6.721 m² kann nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden, da bei vollständiger Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung potentiell ein Zuwachs an Vollversiegelung möglich ist. Es sind somit geeignete Entsiegelungsmaßnahmen i.d.R. im Verhältnis 1:1- im Naturraum und/oder Pflanzungen im Plangebiet vorzunehmen, die vom Nachweis der Verfügbarkeit von Flächen im Baugenehmigungsverfahren abhängig sind. Eine abschließende Aufteilung des Kompensationsbedarfs auf Pflanzungen und Entsiegelungsmaßnahmen ist deshalb im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich und soll Gegenstand nachfolgender Verfahren (z.B. individueller Baugenehmigungsverfahren) sein.

Rechnerischer Nachweis zur Eingriffsregelung

Zum rechnerischen Nachweis der vollständig möglichen Kompensation sind unterschiedliche Lösungen möglich; im Anschluss werden zwei davon als Beispiel vorgestellt, die den Zustand des Plangebietes nach Durchführung des Bebauungsplanes darstellen. Die festgesetzte Anpflanzung der Alleebäume (140 Bäume) ist bereits berücksichtigt (s.o.).

Bsp. 1: Vollständige Kompensation von 6.737m² Zuwachs an Vollversiegelung durch Pflanzungen im Plangebiet:

- a) Bäume: $6.721 / 50 = 134,42 \Rightarrow 135$ Bäume
- b) Laubgehölz, flächig: $6.721 / 50 * 10 = 1344,4 \Rightarrow 1.345$ m²

Daraus folgt, dass im Plangebiet insgesamt/baubegleitend mindestens 135 Bäume und 1.345 m² Laubgehölz anzupflanzen sind, wenn keine Entsiegelung außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen wird.

Bsp. 2: Kompensation von 6.737m² Zuwachs an Vollversiegelung / 50 % Kompensation durch Pflanzungen im Plangebiet, 50% durch Entsiegelungsmaßnahme:

- a) Bäume: $3.360,5 / 50 = 67,21 \Rightarrow 68$ Bäume
- b) Laubgehölz, flächig: $3.360,5 / 50 * 10 = 672,1$ m² $\Rightarrow 673$ m²
- c) Entsiegelungsmaßn.: 3.361 m²

In dieser Konstellation sind insgesamt/baubegleitend mindestens 68 Bäume und rund 673 m² Laubgehölz im Plangebiet anzupflanzen. Darüber hinaus muss eine Entsiegelungsmaßnahme außerhalb des Plangebiets erfolgen, die mit mindestens 3.361 m² Anrechnung finden kann.

3.2.5.2.3 Ersatzpflanzungen für Baumfällungen

Die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen außerhalb von Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg werden auf der Grundlage der kommunalen Baumschutzsatzung geregelt.

3.2.5.2.4 Waldumwandlung

Entsprechend des Gemeinsamen Erlasses des MIR und des MLUV zur Anwendung des §8 (2) Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 sind Kommunen befugt, bewaldete Flächen durch die Bauleitplanung zu überplanen und dadurch für eine andere Nutzungsart vorzusehen. Stehen dieser Waldumwandlung keine öffentlichen und/oder privaten Belange wirksam entgegen, werden die dafür erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich entweder im Bebauungsplan festgesetzt oder sind Gegenstand nachfolgender Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren). Im vorliegenden Falle soll die Waldumwandlung baubegleitend in Tranchen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geklärt werden.

Aus der hergeleiteten Gesamtumwandlungsfläche von rund 17.097 m² und einem zu erwartenden Umwandlungsverhältnis von 1:1,5 ergibt sich die Notwendigkeit, rund 25.645 m² Wald erstaufzuforsten. Die Erstaufforstung kann z.B. auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 9/5 der Gemarkung Fürstenberg/Havel gem. Erstaufforstungsgenehmigung des Landesbetrieb Forst Alt-Ruppin - untere Forstbehörde - vom 31.05.2011, Gesch.-Z.: LFB 1.FT3 7020-6, erfolgen.

a) Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme (Beispiel)

Erstaufforstung, 2,5644 ha.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Umwandlungs- Fläche (m ²)	Erstaufforstungs- fläche (m ²)
Fürstenberg/ Havel	21	1578 (ehemals 40/8)	141	-
Fürstenberg/ Havel	21	1581 (ehemals 44/50)	10.814	-
Fürstenberg/ Havel	20	1692, 1698, (ehemals 307/5)	764	-
Fürstenberg/ Havel	21	1574 (ehemals 1572)	5.378	-
			-	25.645
		Gesamt	17.097	25.645

Tabelle 14: Beispiel Waldumwandlung / Erstaufforstung auf Flurstück 9/5

b) Maßnahmenbeschreibung (Beispiel)

Bedingt durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Waldumwandlung von 1,7097 ha Fläche erforderlich. Das Umwandlungsverhältnis beträgt voraussichtlich 1:1,5, so dass insgesamt baubegleitend 2,5645 ha Fläche erstaufgeforstet werden müssen.

Beispielsweise bezogen auf o.g. Erstaufforstungsgenehmigung entstünde die Notwendigkeit, 8.000 Kiefern/Hektar, d.h. 20.516 Kiefern (*Pinus sylvestris*) anzupflanzen. Herkunftsgebiet 85104 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland, Alter 1/0 bzw. 2/0

Je nach Vitalität der Begleitflora ist die Pflanzung ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen und zur gesicherten Kultur zu bringen. Als gesicherte Kultur gilt die Pflanzung, wenn sie ganzflächig eine Mindesthöhe von 1,5m erreicht hat und mindestens 5 Jahre alt ist.

c) Fristen für die Maßnahmendurchführung

Die Erstaufforstung erfolgt i.d.R. baubegleitend und wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zeitlich bestimmt.

d) Zwischen- und Schlussabnahmen

- Zwischenabnahmen: i.d.R. direkt nach erfolgter Pflanzung und nach Ablauf von 2,5 Jahren nach der Pflanzung.
- Schlussabnahme: i.d.R. bei Feststellung der gesicherten Kultur.

Weitergehende Hinweise:

- Das sich aus den betroffenen Waldflurstücken ergebende Ersatzverhältnis wird vom Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – im Rahmen des jeweiligen Umwandlungsverfahrens abschließend festgelegt. Ebenso obliegt der unteren Forstbehörde die Prüfung der durch den Vorhabenträger anzubietenden Ersatzaufforstungsflächen. Hier werden im konkreten Einzelfall u.a. Festlegungen über die Baumartenwahl, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume, eventuell notwendige Zäunungen und die Höhe der Zäune in Abhängigkeit von vorhandenen Wildarten getroffen.
- Im Vorfeld von Erstaufforstungsmaßnahmen sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens eines möglichen artenschutzrechtlichen Verbots i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.
- Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Waldumwandlung geplant. Daraus ergibt sich ein Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen, deren Größe und Lage in dieser Planungsphase noch nicht bekannt ist. Im Interesse der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen in größtmöglichem Umfang gemäß § 1a Abs.2 BauGB ist die Inanspruchnahme derartiger Flächen auf ein Minimum zu begrenzen. Sollte dennoch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich werden, so sind rechtzeitig Abstimmungen mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben herbeizuführen.⁸

3.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ ergibt sich für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. Punkt 18.1.2.

Die Grundzüge des Vorhabens sowie seine Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden bereits, dem Kenntnisstand der Planung entsprechend, im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Diese Aussagen gelten im Wesentlichen auch für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG. Um detaillierte Wiederholungen zu vermeiden, beschränken sich die folgenden Ausführungen dort, wo bereits entsprechende Aussagen an andere Stelle vorliegen, auf eine zusammenfassende Würdigung des Sachverhalts.

a) Merkmale des Vorhabens

Das Vorhaben hat bei einem Geltungsbereich von rund 9,54 ha die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit Ferienhäusern und unterstützender Infrastruktur zum Gegenstand. Das Gebiet soll vorwiegend bis zu etwa 80 Ferienhäuser beheimaten, die, ebenso wie die korrespondierenden sonstigen Anlagen und Einrichtungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Darüber hinaus soll in kleinem Rahmen auch das Dauerwohnen und das Dauerwohnen von Senioren, gestützt mit entsprechenden Pflegeeinrichtungen, auf dafür gesondert festgesetzten „Reinen Wohngebieten“ ermöglicht werden, wobei dies allerdings nicht Gegenstand der UVP-Vorprüfung ist.

Das Ferienhausgebiet-Vorhaben soll eine relativ ortskernahe Konversionsfläche, die seit Jahren dem Verfall preisgegeben ist, einer dem Umfeld des Wohnens und der Erholung entsprechenden nachhaltigen neuen Nutzung zuführen.

Das von der jahrelangen Nutzung als Sägewerksgelände in weiten Teilen anthropogen geprägte Plangebiet soll so weit wie möglich umweltverträglich umgebaut werden. Dies bedingt auf der einen Seite die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart, auf der anderen Seite aber auch den Erhalt möglichst vieler Bäume in anderen Bereichen und die Schaffung einer landschaftsgerecht gestalteten Durchgrünung mit Laubbäumen und -Sträuchern in Ablösung von Ruderalfluren verschiedener Sukzessionsstadien. Auf diese Weise kann für eine lockere Überschilderung der Baugebiete Sorge getragen werden. Boden wird nur in notwendigem Umfang durch erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. Ferienhäuser und öffentliche Verkehrsflächen versiegelt; verkehrsberuhigte Bereiche und KFZ-Stellplätze durch das Einbringen von ungebundenem Bettungs- und Fugenmaterial dagegen nur teilversiegelt. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Waldbestände und bestehende

⁸ Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 20.12.2016 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Baumreihen (Süden) erhalten. Dabei wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Insgesamt wird sich das Vorhaben weitgehend harmonisch in die Landschaft einfügen und weder zur Erzeugung von Abfällen, noch zur Umweltverschmutzung wesentlich beitragen. Auch wenn lokal mit einer Steigerung des Fahrzeugverkehrs zu rechnen ist, wird sich diese jedoch in engen und gebietstypischen Grenzen bewegen. Ein Unfallrisiko in Bezug auf verwendete Stoffe und Technologien besteht nicht.

b) Standort des Vorhabens

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von mehreren Standorten brachgefallener und überwiegend durch Brand zerstörter Hallen, die durch ein Netz versiegelter Wege und Lagerplätze miteinander verbunden sind. Ruderale Land-Reitgrasfluren umlagern die Relikte gewerblicher Nutzung und werden teilweise durch kleine Inseln von Gehölzaufwuchs ergänzt. Die Strauch- und die Krautschicht weist dabei keine Besonderheiten auf. In den Randbereichen befinden sich Waldbestände und entlang des südlichen Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze eine alte Baumreihe. Die Biotoptypen des Plangebiets sind in Brandenburg allgemein häufig; gemäß §30 BNatSchG geschützte Biotope werden durch die Planung voraussichtlich nicht in Anspruch genommen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und nach Nordosten hin abzweigend befinden sich Straßenverkehrsflächen im Bestand.

Als Standort eines aufgelassenen Gewerbes (Sägewerk) unterlag der Vorhabenraum seit mehreren Jahren keiner geordneten Nutzung mehr. Die Fläche weist, auch im forstwirtschaftlichen Gesamtkontext, weder in qualitativer Hinsicht der Biotopstruktur im Allgemeinen und der Bestockung im Besonderen, noch unter ertragswirtschaftlichen Gesichtspunkten Alleinstellungsmerkmale auf, die auf eine besondere Bedeutung hinweisen und somit einen Erhalt der bestehenden Situation vor Ort unabdingbar machen würden.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebiets ist als eher durchschnittlich ausgeprägt einzustufen und wird, insbesondere unter Würdigung der geplanten (verhältnismäßig) naturverträglichen Umgestaltung, weder für sich betrachtet, noch mit im Umfeld bestehenden Erholungs- und Wohnnutzungen kumuliert, keine wesentlichen nachhaltig negativen Auswirkungen entfalten.

Der Geltungsbereich liegt in Teilen im Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Grundsätzlich sollen dort Vorhaben mit der Schönheit und Eigenart der Landschaft in Übereinstimmung gebracht werden, wobei der Entwicklung der Erholungsfunktion eine gewisse Bedeutung zukommt. Die landschaftsgerechte Errichtung eines Ferienhausgebietes trägt dazu bei, die Erholungsfunktion des Umfeldes der Stadt Fürstenberg / Havel wirksam zu unterstützen. Die Entscheidung, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar sind, oder eine Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem LSG erforderlich wird, trifft jedoch letztlich der Ordnungsgeber, also hier das MUGV.

Das Gebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb von Schutzausweisungen, bzw. ist nicht betroffen gem. §57 (1) Nr. 8, 23, 24, 25, 28, 29, 30 BNatSchG sowie gem. §51, §53 (4) §73 (1) und §76 WHG. Ebenso wenig gehört es zu Gebieten, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind oder zu Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte, im Sinne des §2 (2) Nr.2 ROG. Die Stadt Fürstenberg/Havel ist nicht als Zentraler Ort festgelegt.

Darüber hinaus führt das Vorhaben voraussichtlich nicht zu einer negativen Beeinträchtigung von Denkmälern, Denkmalensembles, Bodendenkmälern oder Gebieten, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

c) Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die vom Vorhaben induzierten Auswirkungen sind in ihrer Schwere und Komplexität nicht geeignet, unter Umweltgesichtspunkten den Naturhaushalt, bzw. Schutzgüter und -Objekte dauerhaft und irreversibel schwer zu beeinträchtigen. Der Beseitigung der Waldeigenschaft in Teilen steht eine Erhöhung des Laubgehölzanteils in den zentralen Bereichen des Plangebietes gegenüber. Zudem wird auch der Erhalt erhaltenswürdiger Baumbestände angestrebt, um der landschaftsgerechten Einbindung der Baugebiete in die Umgebung besser zu entsprechen. Darüber hinaus wird darauf geachtet, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken und teilweise festgesetzt nur luft- und wasserdurchlässige Ausführungen zu erlauben. Die positive Wirkung der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes kommt den Erholungssuchenden und der

Erholungsfunktion der Umgebung des Plangebietes, also auch der Bedeutung Stadt Fürstenberg /Havel in dieser Hinsicht zugute und überwiegt im Ergebnis der Betrachtung die ausgelösten erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Ergebnis der erfolgten überschlägiger Prüfung gehen von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist entbehrlich.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes zu diesem Vorhaben wurden unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und stadtentwicklungspolitischer Aspekte folgende Ziele hinsichtlich des Standortes eines Ferienhausgebiets in Verbindung mit einem Wohngebiet definiert:

- Nähe zur Kernstadt Fürstenberg/Havel. Diese Bedingung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Zentrums zu Fuß oder mit dem Fahrrad, was zu einer Minderung der verkehrsbedingten Emissionen beiträgt.
- Attraktives landschaftliches Umfeld, sowie Wassernähe als Voraussetzung für eine attraktive Lage und damit eine wirtschaftlich erfolgreiche Betreibung.
- Wiedernutzung eines brach gefallenen Siedlungsstandortes (ehemaliges Sägewerksgelände) im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Als Standorte betrachtet wurden zwei Konversionsflächen in der Nähe der Ortslage Drögen südlich der Kernstadt von Fürstenberg/Havel, die Konversionsfläche Neuthymen an der L 15 nördlich der Stadt, die Konversionsflächen südlich des Röblinsees, das Gelände an der Siggelhavel und der ehemalige Standort eines Sägewerkes westlich davon.

Flächen in der Röblinseesiedlung (westlicher Teil), bei Drögen und in Neuthymen wurden wegen ihrer zu großen Entfernung zur Kernstadt und des Fehlens von attraktiven Wasserflächen in der Umgebung verworfen. Die Standorte Röblinseesiedlung (westlicher Teil), an der Siggelhavel und Sägewerk wurden von den örtlichen Qualitäten her als geeignet eingestuft. Der Standort an der Siggelhavel wird zu einem Camping- und Freizeitpark entwickelt.

Der gewählte Standort des ehemaligen Sägewerkes erfüllt hingegen alle Kriterien für ein Ferienhausgebiet in Verbindung mit Wohnen. Er bietet mit Baalensee, Havel, Grünflächen und dem angrenzenden Havelpark sehr gute Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung. Durch die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Gewerbeflächen Eingriffe weitgehend vermieden. Das Stadtzentrum von Fürstenberg/Havel ist in kurzer Zeit über den Havelpark auch zu Fuß zu erreichen.

3.5 Zusätzliche Angaben

3.5.1 Technische Verfahren

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

Im Rahmen der Altlastenverdachtsuntersuchungen durch die Umwelt- und Agrarlabor GmbH und das Baugrund- und Ingenieurbüro Heller & Schreiber GmbH wurden chemische Analysen von Bodenproben zur Bestimmung der relevanten Parameter durchgeführt. Die vorliegenden Gutachten wurden als Datengrundlage im Umweltbericht berücksichtigt.

3.5.2 Angaben zu aufgetretenen Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Sachverhalte und Bewertungen der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten und Defizite auf.

3.5.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt, bzw. Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden dann erforderlich, wenn eine Realisierung der Bauvorhaben vorgesehen ist. Sie sind in der Regel darauf gerichtet, alle Arbeiten und Begleitumstände optimal zu koordinieren, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter Flächen oder schutzwürdiger Bereiche auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen der Stadt als Träger der Bauleitplanung als auch die Selbstkontrolle des Trägers der Bauvorhaben geeignet.

Die Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, die in der Pflicht des jeweiligen Vorhabenträgers (Eingriffsverursacher) liegen, werden durch die Stadt Fürstenberg/Havel in Koordinierung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend dem Fortschritt einer Erschließung bzw. Bebauung künftig kontrolliert und dokumentiert. Träger konkreter Vorhaben sind verpflichtet, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fristgerecht anzuzeigen.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben ist der Boden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde bodenschutzrechtlich zu untersuchen.

3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde insbesondere in der zweiten Hälfte des vorangegangenen Jahrhunderts als Betriebsgelände eines Sägewerks genutzt. Diese Nutzung wurde bereits vor mehreren Jahren ersatzlos eingestellt und das mit diversen Hallen bebaute Gebiet dem Verfall preisgegeben. Neben der sich allein daraus ergebenden fortschreitenden Verschlechterung des baulichen Zustands der Anlagen hat sich im Laufe der Zeit mutwillige Zerstörung bis hin zur Brandstiftung eingestellt; auch wurde bereits auf dem Gelände illegal Müll und Bauschutt abgekippt. Es besteht dringender Handlungsbedarf, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet anzustoßen.

Das Plangebiet wird im Schwerpunkt als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (hier: Ferienhausgebiet) gemäß §10 BauNVO sowie in den ufernahen Bereichen des Baalensees als Reines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.8 BauGB, §3 BauNVO) festgesetzt. Auf diese Weise soll insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

- der Errichtung von Neubauten
(ca. 80 Ferienhäuser, ca. 2-3 Wohnhäuser für Senioren-/Wohnen, von ca. zwei weiteren Wohnhäusern für Dauerwohnzwecke und den Baugebieten dienenden weiteren korrespondierenden Nutzungen wie z.B. Service, Versorgung, Sport- und Spielbereiche)

erreicht und ergänzend

- die Festsetzung von dem Gebiet strukturierenden Verkehrsflächen
Öffentliche & private Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche/Wege und KFZ-Parkflächen

ermöglicht werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Bei diesen Beeinträchtigungen wurde zwischen erheblichen und geringfügigen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch eine zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird. Durch die geplanten Kompensationspflanzungen, die bestenfalls an den Fortschritt individueller Bauvorhabens gekoppelt werden, kann der Zuwachs an Vollversiegelung jedoch vollständig ausgeglichen werden.

Es werden darüber hinaus Waldflächen mit anderen Nutzungsarten überplant und somit in Anspruch genommen, was dazu führt, dass Ersatzaufforstungen an anderer Stelle im Naturraum durchgeführt werden müssen.

A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot)	4
Abbildung 2: Positionen der Rammkernsondierungen (2016)	27
Abbildung 3: Blick auf die zentrale Halle mit vorgelagertem Platz	32
Abbildung 4: Blick auf Freiflächen vom zentralen Weg in Richtung Süden	32
Abbildung 5: Ruine nahe Uferbereich des Baalensees	33
Abbildung 6: Eisenbahnfähre mit Lokschruppen & Gleisen	33
Abbildung 7: Hafenbecken mit Verwaltungshütte	33
Abbildung 8: Ergebnisse der Fledermausuntersuchung im Plangebiet	46
Abbildung 9: Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Plangebiet (.....	47
Abbildung 10: Ergebnisse der Amphibienkartierung im Plangebiet	49
Abbildung 11: Ergebnisse der Zauneidechsenkartierung im Plangebiet	50
Abbildung 12: Durchführung des B-Plans in Abschnitten	51
Abbildung 13: Zauneidechsenachweise	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich	4
Tabelle 2: Flächenbilanz	18
Tabelle 3: Versiegelte Flächen im Bestand	26
Tabelle 4: Klimafunktionen	31
Tabelle 5: Biotoptypen des Plangebietes (Übersicht)	32
Tabelle 6: angrenzende Biotopstrukturen	34
Tabelle 7: nachgewiesene Fledermausarten im MTBQ 2844	34
Tabelle 8: Potentielle Vorkommen von Tagfaltern im Untersuchungsraum	35
Tabelle 9: Planbezogene Abschätzung der Möglichkeit und Intensität von Beeinträchtigungen	36
Tabelle 10: Verkehrssituation Zielverkehr Plangebiet (Bestand)	37
Tabelle 11: Prognostizierter zusätzlicher Zielverkehr Plangebiet (Planung)	37
Tabelle 12: voraussichtlich ausgelöster zusätzlicher Zielverkehr	38
Tabelle 13: Planbedingte Bodenbeanspruchung auf WR-Flächen	39
Tabelle 14: Planbedingte Bodenbeanspruchung auf SO-Flächen,	39
Tabelle 15: Planbedingte Bodenbeanspruchung durch Verkehrsflächen	40
Tabelle 16: Planbedingte Bodenbeanspruchung gesamt	40
Tabelle 17: Waldumwandlungsflächen	42
Tabelle 18: Beurteilung relevanter Artengruppen bzw. Arten i.S. § 44 Abs. 5 BNatSchG	45
Tabelle 19: Vögel des Plangebiets (Kartierungsergebnis)	48
Tabelle 20: Beispiel Waldumwandlung	60

A2. Artenliste für Ersatz- und GestaltungspflanzungenEinheimische Bäume

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apple
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus avium	Wilde Vogelkirsche

Einheimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rosa spec.	Wildrosen- Arten
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe