

# **Bebauungsplan Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“**

Stadt Fürstenberg/Havel



Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB

Bearbeitung:

DUBROW GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

03.03.2021

## **1. Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Fürstenberg /Havel in der Flur 20 die Flurstücke 1692, 1694, 1697, 1698 und in der Flur 21 die Flurstücke 1579, 1580, 1581, 1574, 44/8, 44/40, 1266 und anteilig das Flurstück 1578.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Waldgebiet des Havelparks, im Nordosten an die Havel und im Westen an den Baalensee. Im Süden und Südwesten grenzt es an die Zehdenicker Straße mit der daran anliegenden Wohnbebauung. Das Plangebiet ist über die Zehdenicker Straße an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt 9,52 ha. Davon sind 5,8 ha als Ferienhausgebiet und 0,62 ha als Wohnbauflächen festgesetzt.

Zur Erschließung des Baugebietes werden 0,89 ha als öffentliche bzw. private Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Begrünung des Gebietes werden 0,85 ha als Grünflächen ausgewiesen. Am Westrand und im Osten wird durch die Festsetzung von Flächen als Wald der Erhalt von Waldflächen im Umfang von 1,23 ha gesichert.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 80 Ferienhäusern und 2 bis 3 Wohnhäusern für altersgerechtes Wohnen und 2 bis 3 Wohnhäusern ohne Bindung an einen besonderen Wohnbedarf geschaffen.

Das Plangebiet soll im Westen und im Osten durch öffentliche Straßenverkehrsflächen an die Zehdenicker Straße angebunden werden. Zur inneren Erschließung des Ferienhausgebietes sind private Verkehrsflächen vorgesehen.

Im Ferienhausgebiet sind zur Freiflächengestaltung private Grünflächen festgesetzt, die zu Parkanlagen entwickelt werden. Die Flächen um das denkmalgeschützte technische Denkmal „Eisenbahnfähre“ bleiben öffentlich zugänglich und werden daher als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt werden Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Bestandteil des Vorhabens sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die Umsetzung entsprechend dem Baufortschritt wird durch den Vorhabenträger geregelt. ???

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um das ehemalige Betriebsgelände eines Sägewerks. Nach Einstellung der 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 entsorgt.

Aus städtebaulichen Gründen entstand deshalb ein dringender Handlungsbedarf um die Fläche einer nachhaltigen neuen Nutzung, die auch der landschaftlich attraktiven Lage der Fläche am Baalensee Rechnung

trägt. Eine Wiederaufnahme der Sägewerksnutzung stellte dabei weder unter bestehenden wirtschaftlichen Gesichtspunkten, noch in Hinblick auf die sich im Umfeld befindenden Wohn- und Erholungslagen eine ernstzunehmende Option dar. Es wurde deshalb eine dem Umfeld besser entsprechende schwerpunktmäßige Nutzung als Ferienhausgebiet und in kleinerem Umfang die Entwicklung von Einrichtungen für altersgerechtes Wohnen und weiteres kleinräumiges reines Wohnen vorgesehen.

Bei Teilen des Plangebietes handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Davon handelt es sich jedoch nur bei einer Teilfläche am Westrand sowie bei kleineren Flächen am Ostrand um einen alten Waldbaumbestand. Auf größeren Teilen des alten Sägewerkes haben sich durch die Sukzession jüngere Waldstadien entwickelt.

Für die Waldfläche am Westrand wird durch die Festsetzung als Fläche für Wald der Erhalt gesichert. Damit wird der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (LSG) Rechnung getragen und Eingriffe in das LSG vermieden.

Zudem wird die allgemeine Zugänglichkeit der Uferzonen am Baalensee über eine geplante öffentliche Straße von der Zehdenicker Straße über das Sägewerksgelände bis zum Havelpark gewährleistet.

Weitere Waldflächen werden im Bereich des technischen Denkmals „Eisenbahnfähre“ am Nordostrand und entlang der bestehenden Bebauungen bzw. an der Zehdenicker Straße am Ostrand festgesetzt

Die jungen Sukzessionsstadien von Wald befinden sich im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche des Sägewerkes. Für diese Flächen wurde durch die untere Forstbehörde die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Diese erfolgt erst im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren.

Am Südrand des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe mit wertvollen alten Maulbeerbäumen. Durch Festsetzung als Grünfläche und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen wird der Erhalt gesichert und mit Festsetzung zusätzlicher neuer Anpflanzungen eine Verjüngung des Bestandes eingeleitet.

Trotz der bestehenden Vorbelastungen durch bestehende Gebäude und Flächenversiegelungen durch Wege, Lagerflächen etc. werden mit dem Bebauungsplan zusätzliche nachteilige Auswirkungen für die natürlichen Bodenfunktionen durch die mit der geplanten Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen und die damit verbundenen Bodenversiegelungen zu erwarten.

Zur Minderung des Umfangs von Bodeneingriffen wird festgesetzt, dass die Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist.

Für die mit dem Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Versiegelungen werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Vorgesehen ist die Anpflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsflächen sowie innerhalb der einzelnen Bauflächen. Zudem ist die Entsiegelung von Flächen im Plangebiet bzw. auf anderen Flächen vorgesehen.

Während der Planaufstellung wurden zu den bekannten Altlastenverdachtsflächen Untersuchungen durchgeführt. Alle Beprobungen wiesen keine bzw. nur geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte von Schadstoffen auf.

Nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde sind bei künftigen Abriss- und Entsiegelungsarbeiten durch Fachgutachter in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu begleiten.

### *Besonderer Artenschutz*

Das Plangebiet wurde u.a. auf das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Gefährdungen sind durch ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen, deshalb werden Schutzmaßnahmen geplant. Vor Baumaßnahmen im nördlichen Baufeld ist ein Schutzzaun vorgesehen und eine Umsiedlung vorhandener Exemplare in eine nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche.

Für den nördlichen Teil des Ferienhausgebietes werden Maßnahmen getroffen, um durch eine entsprechende Gestaltung der Grundstücksabgrenzungen neue Habitate für die Zauneidechse zu schaffen.

Bei den im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung ermittelten 25 Brutvogelarten handelt es sich um allgemein verbreitete Arten. Einzelne Arten (Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz) profitieren durch den Bestand der Ruinen alter Gebäude. Hauptsächlich sind jedoch Frei- und Bodenbrüter betroffen. Beeinträchtigungen für Brutvogelarten sind nicht zu erwarten, wenn die Baufeldfreimachung mit Gehölzrodungen oder dem Abriss alter Gebäude außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Im Plangebiet wurden einzelne Fledermausarten bei der Nahrungssuche beobachtet. Das Gebiet besitzt mit dem alten Gebäudebestand und den alten Maulbeerbäumen am Südrand potenziell die Möglichkeit vor Fledermausquartiere. Es wurden jedoch keine Anzeichen für Fledermausquartiere festgestellt.

Für den Untersuchungszeitraum kann deshalb eine Betroffenheit von Fledermausarten ausgeschlossen werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass vorhandene Gebäude Quartiermöglichkeiten bieten und Fledermausarten diese auch neu besiedeln. Daraus kann jedoch keine Beeinträchtigung der Belange des besonderen Artenschutzes abgeleitet werden. Bei künftigen Abrissarbeiten sind jedoch aktuelle Untersuchungen auf mögliche Fledermausquartiere erforderlich.

## **3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung**

### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der mehrfachen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB sind einige Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die berücksichtigt wurden. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus diesen Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt: - Herausnahme der ursprünglich festgesetzten Kleingartenanlage aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

### **3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden durch den Landkreis Oberhavel und die untere Forstbehörde Hinweise vorgebracht.

Durch den Bereich Planung wurde auf eine Reihe von Widersprüchen zwischen den Darstellungen der

Planzeichnung und der Begründung und einzelne nicht hinreichend bestimmte Formulierungen hingewiesen. Diese wurden bei der Überarbeitung der Planunterlagen korrigiert.

Zudem wurde bemängelt, dass die für das SO „Ferien“ 4 getroffene Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke *mit Ausnahme von Tennisplätzen im Freien* für die Ausnahme einer städtebaulichen Begründung bedarf. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Ausnahme gestrichen, da es dafür kein Erfordernis gibt.

Durch den Fachbereich Naturschutz wurden Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte während der Baumaßnahmen wegen einem Vorkommen der Zauneidechse vorgebracht. Die gestellten Anforderungen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Auf Hinweis des Fachbereichs Naturschutz wurde zudem die textliche Festsetzung zu den Kompensationsmaßnahmen ergänzt durch die Festsetzung, dass zur Pflanzung einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.

Durch den Entsorgungsträger wurde auf die Anforderungen für die Verkehrsflächen aus der Abfallentsorgung hingewiesen. Dieser Hinweis ist vom Vorhabenträger im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Durch die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die Altlastenverdachtsfläche das gesamte alte Sägewerksgelände umfasst und so in der Planzeichnung nachrichtlich darzustellen ist. Da die bisher erfolgten Untersuchungen keine Angaben für Flächen unterhalb bestehender Gebäude umfassen, ist bei Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen eine weitere fachliche Begleitung erforderlich. Der Hinweis der Bodenschutzbehörde wurde gemäß der Empfehlung auf der Planzeichnung ergänzt.

Durch die untere Straßenverkehrsbehörde wurden Bedenken hinsichtlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr vorgebracht. Diese Bedenken beziehen sich in erster Linie auf das Ferienhausgebiet, da dort an den privaten Erschließungsstraßen wegen der geringen Breite ein Parken auf den Straßen nicht möglich ist, ohne dass die Durchfahrt z.B. für Rettungsfahrzeuge eingeschränkt wird.

Für das Baugebiet wird davon ausgegangen, dass Stellplätze der Bewohner (WA) bzw. der Feriengäste (SO) in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken zu errichten sind. Im Bereich der Wohnbauflächen ist gegenüber dem Ferienhausgebiet mit einem höheren Bedarf an Stellplätzen für Fahrzeuge zu rechnen.

Die Ausweisung straßenbegleitender „Parkflächen“ wird deshalb auf die öffentliche Verkehrsfläche im Westen und die Verbindungsstraße von der Zehdenicker Straße zum Hafen beschränkt.

Auf den Straßen innerhalb des Plangebietes soll außerhalb der festgesetzten „Parkflächen“ das Parken ausgeschlossen bleiben. Die Durchfahrt für das Rettungswesen kann so hinreichend gewährleistet werden.

Durch die untere Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass für die erforderliche Waldumwandlung durch den Vorhabenträger geeignete Flächen für eine Erstaufforstung anzubieten sind.

Im Bebauungsplan werden noch keine abschließenden Regelungen für die Waldumwandlung getroffen. Der Antrag auf Waldumwandlung soll im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger erfolgen, der dann in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde auch die erforderlichen Flächen für den Waldersatz bereitzustellen hat.

#### 4. Begründung der Alternativenauswahl

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 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 werden Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend vermieden. Das Stadtzentrum von Fürstenberg/Havel ist in kurzer Zeit über den Havelpark auch zu Fuß zu erreichen.