

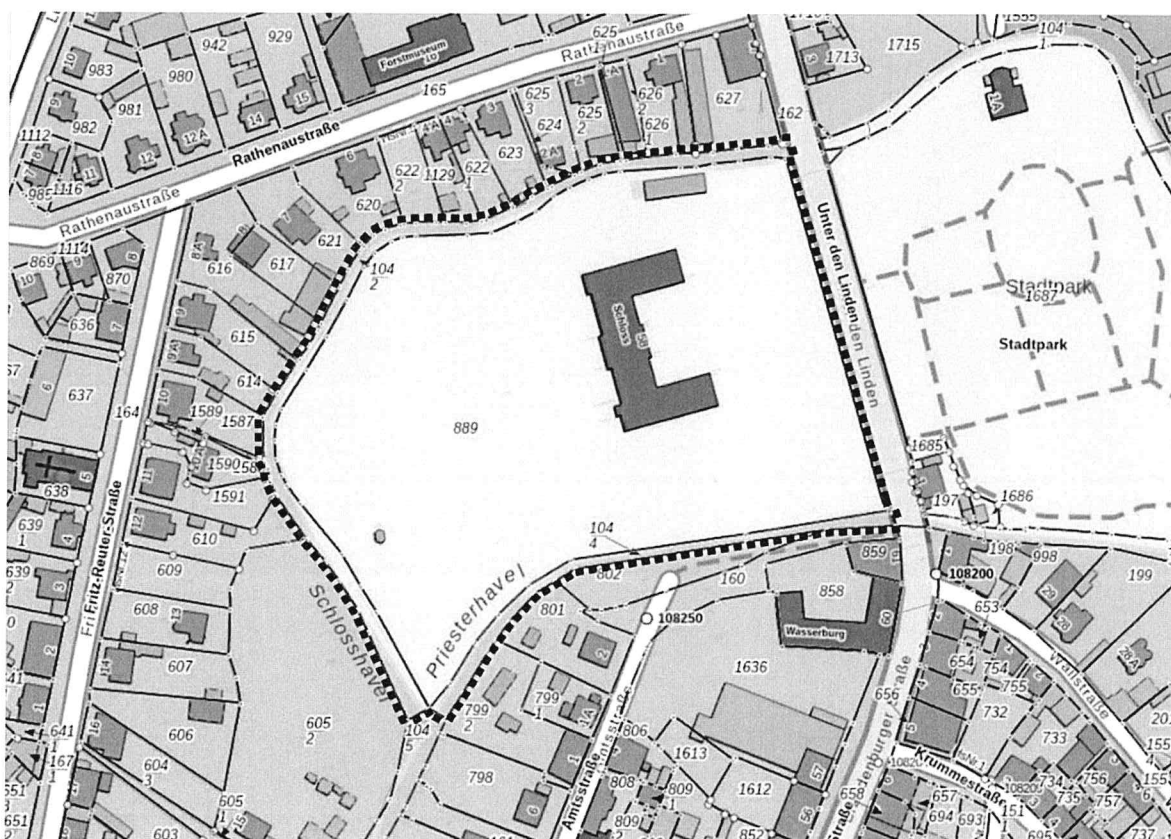


Begründung
gemäß § 2a BauGB zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

„Schlossgrundstück“

Der Stadt Fürstenberg/Havel



Entwurf

27. April 2022

Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	6
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	6
I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit	6
I. 2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	6
I. 3. Beschreibung des Plangebiets	7
I. 3. 1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	7
I. 3. 2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	7
I. 3. 3. Städtebauliche Situation und Bestand	8
I.3.3.1. Bebauungs- und Nutzungsstruktur	8
I.3.3.2. Boden / Altlasten.....	8
I.3.3.3. Ökologie / Freiflächen	8
I. 3. 4. Geltendes Planungsrecht.....	8
I. 3. 5. Verkehrserschließung	9
I. 3. 6. Technische Infrastruktur.....	9
I. 3. 7. Denkmalschutz	9
I. 4. Planerische Ausgangssituation	9
I. 4. 1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	9
I. 4. 2. Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	10
I. 4. 3. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	11
I. 4. 4. Regionalplan Prignitz-Oberhavel 2020	11
I. 4. 5. Sonstige regionale Planwerke	13
I. 4. 6. Flächennutzungsplan.....	13
I. 4. 7. Landschaftsplan.....	13
I. 4. 8. Lärmaktionsplan	14
I. 4. 9. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	14
I. 4. 10. Planfeststellungsverfahren.....	14
I. 5. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
I. 5. 1. Verkehrsuntersuchung.....	14
I. 5. 2. Immissionsschutz	15
I.5.2.1. Schalltechnische Untersuchung	15
I. 5. 3. Baugrundgutachten.....	16
I. 5. 4. Altlastenuntersuchung, Kampfmittel.....	17

I. 5. 5. Entwässerungsnachweis	18
II. Planinhalt und Abwägung.....	18
II. 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	18
II. 1. 1. Städtebauliches Konzept	18
II. 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	20
II. 3. Wesentlicher Planinhalt	20
II. 3. 1. Art der baulichen Nutzung	20
II. 3. 2. Maß der baulichen Nutzung.....	21
II. 3. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
II. 3. 4. Stellplatzanlagen und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	22
II. 3. 5. Grünordnerische Festsetzungen.....	23
II. 3. 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz	24
II. 3. 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
II. 3. 8. Flächenbilanzierung	26
II. 3. 9. Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrags	26
II. 3. 10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	27
II. 3. 11. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	27
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	32
III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt	32
III. 1. 1. Artenschutzprüfung	32
III. 1. 2. Schutzgüter gem. § 2 UVPG	33
III. 2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	35
III. 3. Auswirkungen auf den Verkehr	35
III. 4. Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	36
III. 5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung der Stadt Fürstenberg/Havel.....	36
IV. Verfahren	36
IV. 1. Aufstellungsbeschluss	36
IV. 2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB.....	36
IV. 3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	36
IV. 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	39
IV. 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	40
IV. 6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	92

IV. 7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	93
B. Rechtsgrundlagen.....	94
C. Anlagen	95

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15 „Schlossgrundstück“ sind die Bestrebungen, das teils im Außenbereich liegende Schlossgrundstück im Herzen Fürstenberg/Havels einer vertraglichen Wohnnutzung zuzuführen.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bildet ein städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers. Das mögliche Entwicklungskonzept sieht die Planung einer aufgelockerten Wohn- und Parkanlage rund um das denkmalgeschützte und für diesen Plan namensgebende Schloss vor.

Mit der Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens soll im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden.

I. 2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB) aufgestellt. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Mittels BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB auch für Bebauungsplanverfahren, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Ziel der Regelung ist es, die Schaffung neuen Wohnraumes zu erleichtern bzw. zu beschleunigen. Diese Möglichkeit soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Anwendung finden. Auf Grundlage der BauGB Novelle 2021 kann das Verfahren gemäß § 13 b BauGB bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Fürstenberg/Havel am 26.08.2021 beschlossen.

Gemäß § 13 b BauGB können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Bebauungspläne folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Grundfläche im Sinne des § 13 b Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m²,
2. Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,
3. Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Da der Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und somit auch im nachgelagerten Verfahren gem. § 13 b BauGB zulässig.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13b Satz 1 BauGB für Bebauungspläne anwendbar, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festsetzen, wobei Bebauungspläne in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB mitzurechnen sind. Im vorliegenden Fall liegt weder ein räumlicher, sachlicher noch zeitlicher Zusammenhang zu anderen Verfahren vor.

Bis auf die Limitierung zur Festsetzung von 10.000 m² Grundfläche, gelten die Regelungen zum Verfahren des § 13 BauGB und § 13a BauGB für den § 13b BauGB. Somit wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründen würde, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da die Zulässigkeit solcher Vorhaben durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet wird, stehen Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB nicht entgegen. Des Weiteren ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. In der direkten Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiete und somit sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird adäquat zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Der Verzicht auf die Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden in dieser Begründung im Kapitel III.1 dargestellt.

I. 3. Beschreibung des Plangebiets

I. 3. 1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das ca. 3 ha große Plangebiet grenzt direkt nördlich an die Altstadt Fürstenberg/Havels an und schließt die Wasserflächen (Havelnebenarme Iserdiek und Schulhavel) mit ein.

Die Stadt Fürstenberg/Havel liegt im Landkreis Oberhavel des Landes Brandenburg. Die Stadt liegt im nördlichen Teil des Landes Brandenburg direkt an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Nach Neubrandenburg oder nach Neuruppin sind es etwa 50km. Nach Berlin sind es über die Bundesstraße B96 ca. 80km. Fürstenberg/Havel hat aktuell (Stand 2019) 5.905 Einwohner.

Das Baugrundstück befindet sich im nördlichen Zentrum Fürstenberg/Havels und ist von drei Seiten durch Iserdiek (Norden und Westen) und der Schulhavel (Süden) mit Wasser umgeben. Östlich schließt das Plangebiet an die Bundesstraße B96 an. Der Bahnhof Fürstenberg/Havel ist über die Rathenaustraße in ca. 500m Entfernung vom Plangebiet fußläufig erreichbar. Der Ortskern Fürstenberg/Havel (Marktplatz) liegt ca. 200m südlich des Plangebiets. Außerdem befindet sich direkt südlich an das Plangebiet angrenzend ein Lebensmitteleinzelhandel. Die Bundesstraße B96 ermöglicht einen direkten Anschluss nach Süden in Richtung Berlin oder nach Norden in Richtung Neubrandenburg.

I. 3. 2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“ wird begrenzt durch

- den Iserdiek im Norden
- die Bundesstraße B96 im Osten
- die Schulhavel im Süden

- den Iserdiek Westen

Er umfasst die Flurstücke 889, 104/2 und 104/4 der Flur 020, Gemarkung Fürstenberg/Havel.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 889 befindet sich in privatem Eigentum. Die (Wasser)-Flurstücke 104/2 (Iserdiek) und 104/4 (Schulhavel) befinden sich im Eigentum der Stadt Fürstenberg/Havel.

I. 3. 3. Städtebauliche Situation und Bestand

I.3.3.1. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst das gesamte ehemalige Schlossgrundstück in dessen Zentrum das denkmalgeschützte Schloss steht, welches derzeit ungenutzt ist und saniert werden soll. Das sonstige Gelände wird geprägt durch die ebenfalls ungepflegten Parkanlagen rund um das Schloss. Im Südwesten befindet sich eine ehemalige Kläranlage sowie ein Bauschutthügel mit Schuttresten aus dem Schloss.

I.3.3.2. Boden / Altlasten

Aufgrund fehlender Einschätzung vorbereitender Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), kann vorab nicht abschließend eingeschätzt werden, ob hier eine Altlastenverdachtsfläche vorliegt. Daher wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Kapitel I.5.4. zusammengefasst.

I.3.3.3. Ökologie / Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen befinden sich lose Rasenflächen, sandige Flächen, Überreste baulicher Anlagen sowie vereinzelte Bäume und Sträucher. Die Fläche westlich des Schlossgebäudes wird als zum Außenbereich gehörige Freifläche bewertet. Im Rahmen der Vermessung wurde eine Baumkartierung vorgenommen. Sämtliche Bäume wurden im Februar 2021 durch die Firma Becker – Stadt & Baum auf ihre Vitalität und Verkehrssicherheit untersucht. Für vier Bäume wurden eine vertiefte Baumuntersuchung mit dem Titel „Eingehende Baumuntersuchungen von vier Bäumen zur Feststellung der Verkehrssicherheit im Objekt Schloss Fürstenberg, D-16798 Fürstenberg/Havel“ mit Stand vom 23.03.2021 unternommen. Die Baumnummern 34 und 157 sind dabei unter pflegerischen Maßnahmen zu erhalten. Der Baum mit Nummer 34 ist zudem als Naturdenkmal eingetragen. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.

I. 3. 4. Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke des Plangebiets liegen größtenteils innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gibt. Für den Bereich des Schlosses ist zur Beurteilung der Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich bis der Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ als Satzung beschlossen wurde.

Für die westlichen Teile des Grundstücks wurde festgestellt, dass diese zum sogenannten „Außenbereich“ zählen, da eine zusammenhängende Ortsstruktur und Erschließung nicht mehr erkannt werden kann. Der § 35 BauGB ist hier somit maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben.

Durch einen Satzungsbeschluss kann für das Gesamtgebiet ein zusammenhängendes Quartier mit den dazugehörigen Strukturen entstehen und städtebaulich geordnet werden.

I. 3. 5. Verkehrserschließung

Östlich an das Plangebiet schließt die Bundesstraße B96 an. Diese ermöglicht einen direkten Anschluss nach Süden in Richtung Berlin oder nach Norden in Richtung Neubrandenburg. Der Bahnhof Fürstenberg/Havel ist über die Rathenaustraße in ca. 500m Entfernung von Plangebiet fußläufig erreichbar. Von dort aus verbindet die Regionalbahn RE5 den Hauptbahnhof von Berlin, über Fürstenberg/Havel, Neubrandenburg und Rostock.

I. 3. 6. Technische Infrastruktur

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, ist davon auszugehen, dass eine Erschließung mit technischen Medien vorhanden bzw. ausbaubar ist. Hierzu fanden bereits vertiefte Gespräche mit den vor Ort ansässigen Versorgungsunternehmen statt, die dies jeweils bestätigen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird um Stellungnahme gebeten.

I. 3. 7. Denkmalschutz

Das Schlossgebäude auf dem Grundstück ist als bauliches Einzeldenkmal auf der Landesdenkmalliste unter der ID-Nummer (MIDAS Obj. Nr.) 09165237 eingetragen. Nördlich und südlich befinden sich jeweils zwei unter Denkmalschutz stehende Wohnhäuser mit Wirtschaftsgebäuden. Die Planung greift nicht in die bestehenden baulichen Denkmale ein. Das Schloss soll denkmalgerecht saniert werden.

I. 4. Planerische Ausgangssituation

I. 4. 1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes, sind im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung- und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.07.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 01. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet

und

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

I. 4. 2. Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007), wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Im Sinne des Leitbildes „Stärken stärken“ werden räumliche und sektorale Schwerpunkte gesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Metropolregionen sind wichtige Räume zur Beschleunigung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Die Hauptstadtregion muss sich im Zusammenspiel innerhalb und zwischen den weltwirtschaftlichen Integrationszonen behaupten und ihre Attraktivität als Standort u.a. für Bildung und Kultur weiterentwickeln und stärker sichtbar machen. Die Hauptstadtregion verfügt dafür bereits über ein hohes Maß an kultureller Bedeutung und über ein entsprechendes internationales Ansehen (Symbolfunktion). Die teils räumlich differenzierten Potenziale und Besonderheiten der Teilräume (z. B. im Hinblick auf räumliche Milieus für Kreativität, Innovation, Kommunikation, Bildung, Leben und Erholen, Tourismus, Kultur und Geschichte) sollen dazu gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben angemessene Rechnung getragen werden. Die vorliegende Planung umfasst ein kleines Grundstück (3 ha) in Fürstenberg/Havel, welches zum Ziel hat Wohnnutzungen in die teils brachliegenden Flächen zu bringen sowie Freiräume in Form einer Parkanlage zu realisieren. Gewerbliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, wie sie dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes nicht entgegenstehen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend räumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt. Die Reaktivierung des brachliegenden Schlosses für eine Wohnnutzung entspricht diesen Vorgaben.
- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung anzustreben. Die Revitalisierung des zentral liegenden Schlossgrundstücks unterstützt, vornehmlich durch die Stärkung der Wohn- und Erholungsfunktionen, die Einhaltung der genannten Grundsätze.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Revitalisierung der brachliegenden Fläche sowie die naturnahe Einbindung des Quartiers entspricht diesem Ziel.

- Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 soll eine Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums durch Infrastrukturtrassen vermieden werden. Weil mit der Revitalisierung des Schlossgrundstücks vor allem an bestehende Infrastrukturtrassen angeschlossen wird, ist von einer Zerschneidungswirkung des Freiraums nicht auszugehen.

I. 4. 3. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in **Ziele (Z)** (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und **Grundsätze (G)** (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Stadt Fürstenberg/Havel wird in der Festlegungskarte als „Siedlungsfläche“ dargestellt. Ausgedehnte Flächen um Fürstenberg/Havel herum sind als Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 dargestellt. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum Freiraumverbund, der geringen Größe des Plangebiets und der zentralörtlichen Lage, können Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Für die Siedlungsflächen gibt der LEP HR keine näher definierten Ziele vor. Der LEP HR setzt hierbei selbstverständlich keine flurstücksscharfen Abgrenzungen fest.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. In diesem Rahmen gaben die Gemeinsame Landesplanung zuletzt am 11.03.2022 sowie Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel am 22.02.2022 ihre Zustimmung zur Planung ab.

I. 4. 4. Regionalplan Prignitz-Oberhavel 2020

Der Beschluss über den Regionalplan „Prignitz-Oberhavel“ wurde am 08.10.2020 gefasst. In der Festlegungskarte „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird Fürstenberg/Havel als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 1) dargestellt. Die Zielsetzungen beinhalten insbesondere die Zielsetzungen, die auch nach LEP HR Z.5 für Siedlungsentwicklung gelten. Daher werden sie hier aufgelistet:

(L) Z 5.5 LEP HR

Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

(L) Z 5.6 LEP HR

Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

(L) Z 5.7 LEP HR

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

(L) Z 2.12 LEP HR

Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 ge-

troffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

G 2

Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

G 3

Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. In diesem Rahmen gaben die Gemeinsame Landesplanung zuletzt am 11.03.2022 sowie Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel am 22.02.2022 ihre Zustimmung zur Planung ab.

I. 4. 5. Sonstige regionale Planwerke

Neben dem sachlichen Teilplan der Grundfunktionalen Schwerpunkte existieren weitere regionale Planwerke: Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung, Windenergienutzung, Freiraum und Windenergie sowie Rohstoffsicherung. Diese Pläne betreffen jedoch nicht das Plangebiet im Ortskern von Fürstenberg/Havel.

I. 4. 6. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Fürstenberg/Havel existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

I. 4. 7. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Fürstenberg/Havel ist im Juli 2000 gefasst worden. Dieser stellt das Plangebiet im inneren der Stadt Fürstenberg als halböffentliche Grünfläche dar. Der Textteil setzt für das Plangebiet keine Zielstellungen fest.

I. 4. 8. Lärmaktionsplan

Derzeit ist kein Lärmaktionsplan für Fürstenberg/Havel in Kraft. Im Kapitel I.5.2. wird das Thema in Bezug die Immissionen, die von Bahnanlagen, der B96 und von gewerblichen Nutzungen auf das Gebiet einwirken, mittels Gutachten bewertet. Es existiert ein Bericht zum Lärmaktionsplan (3. Stufe), über den die Mitglieder des Bauausschuss am 08.11.2018 informiert wurden. Dieser sieht kein Bedarf für einen Lärmaktionsplan, da innerstädtisch alle geeigneten Maßnahmen bereits „ausschöpflich“ umgesetzt wurden. Nur durch eine Umfahrung der B 96 könnten sich noch lärmindernde Entlastungen ergeben.

I. 4. 9. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ befinden sich keine Bebauungspläne.

I. 4. 10. Planfeststellungsverfahren

Planfeststellungsverfahren sind Genehmigungsverfahren für Infrastrukturprojekte, bei denen unterschiedliche Interessen in besonderem Umfang berührt sind. Planfeststellungsbeschlüsse können gefasst werden für Vorhaben auf Bundesfernstraßen (Bundesstraßen, Autobahnen) sowie Landstraßen, für Vorhaben der Straßenbahn und für Vorhaben der bundeseigenen Eisenbahnen einschließlich Anlagen der Bahn.

Die Bundesstraße B 96 führt östlich des Plangebietes vorbei. Die Leistungsfähigkeit der Zufahrten zur B 96 wurde im Rahmen einer Verkehrsprüfung untersucht (siehe Kapitel I.5.1).

I. 5. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend im gut erschlossenen Ortskern der Stadt Fürstenberg/Havel. Über die Jahre gab es mehrere Entwürfe und Entwicklungskonzepte für das Plangebiet von denen jedoch keines realisiert wurde.

Nach Erwerb des derzeitigen Eigentümers wurden erneut Konzepte gemeinsam mit der Stadt Fürstenberg/Havel diskutiert. Kern der Überlegungen ist das brachliegende Schloss Fürstenberg zu erhalten im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und einer neuen Nutzung (Wohnen) zuzuführen. Dabei sollen die historischen Fassaden und das Mauerwerk wieder instandgesetzt werden sowie auch die Strukturen im Gebäudeinneren erhalten bleiben. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung sollen neben dem historischen Schloss weitere Mehrfamilienhäuser entstehen, welche um eine geplante Parkanlage herum gruppiert werden. An der Bundesstraße B 96 sollen auf dem Plangebiet leicht versenkt im Bereich des ehemaligen Schlossgrabens PKW-Stellplätze entstehen, sodass die Vorfahrt mit anschließendem Ehrenhof und der Bereich um die Parkanlage weitestgehend frei von PKW-Verkehr bleibt.

I. 5. 1. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15 „Schlossgrundstück“ wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Mit Stand vom 06.05.2021 untersuchte die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH in der „Kurzexpertise: Stellungnahme zur Verkehrserschließung des Bauvorhabens Schloss Fürstenberg/Havel in der Wasserstadt Fürstenberg/Havel“ die Leistungsfähigkeit der Anbindung der Stellplatzanlagen an die Bundesstraße B 96. Dies bescheinigt der Anlage eine gute Qualitätsstufe „B“ (wobei A die beste und E die schlechteste Qualitätsstufe darstellen). Die Auswirkungen auf die Gesamtqualität des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße B 96 werden als gering eingestuft.

I. 5. 2. Immissionsschutz

I.5.2.1. Schalltechnische Untersuchung

Zur Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Situation im Plangebiet und der einzubeziehenden Umgebung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Situation und Prognose wird im Schlussbericht „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/Havel“ mit Stand vom 21.01.2022 des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH dargestellt. Dabei betrachtet das Gutachten die vier wesentlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und erstellt eine Prognose des Lärms, der durch die Planung auf die Umgebung einwirkt. Die Schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ und kann zusammen mit der Planzeichnung sowie der Begründung im Rathaus Fürstenberg zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

Schienenverkehr

Durch den ca. 200 m westlich des Plangebiets verlaufenden Schienenverkehr gibt es weder tagsüber noch im Nachtzeitraum relevante Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Der „Schienenbonus“ für einen Abzug von -5 dB, der durch die Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg ermöglicht wird, wurde für die schalltechnische Untersuchung nicht berücksichtigt, da auch ohne diesen Bonus die Werte bereits eingehalten werden konnten. Es entstehen auf dem Plangebiet also keine Beschränkungen hinsichtlich des Schienenlärms für den Neubau und das Bestandsgebäude des Schlosses.

Gewerbelärm des Netto-Marktes

Der Netto-Markt grenzt südlich der Schulhavel an das Plangebiet an. Daher wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Lärm, der durch den Betrieb des Marktes auf das Plangebiet einwirkt, bilanziert. Hierzu zählen PKW-fahrten auf der zum Markt gehörenden Stellplatzanlage, Lieferverkehr (Anfahrt und Abstellen des LKW, sowie Be- und Entladen der Lieferungen) auf Basis der TA Lärm. Es wurden außerdem die Emissionen von kurzzeitigen Geräuschspitzen, von Raumluftechnischen Anlagen, tieffrequente Geräusche sowie die Bewegungen von Einkaufswagen und der Einkaufswagensammelbox in die Bilanzierung mit einbezogen. Zur Beurteilung des vom Netto-Parkplatz ausgehenden Lärms auf das angrenzende Bebauungsplangebiet, wurde die Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegt. Diese basiert auf worst-case Studienwerten.

Trotz dieser strengen Herangehensweisen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten im Plangebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden, weil die Anlieferung aufgrund der an den Netto-Markt angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen, im Nachtzeitraum in der Baugenehmigung des Marktes bereits ausgeschlossen wurde.

PKW-Stellplatz auf dem Plangebiet

Parkplätze sind im allgemeinen Wohngebiet zur Versorgung des Gebiets gehörige allgemein zulässige Nebenanlagen. Daher existieren keine Normen, die grundlegend zur Bilanzierung solcher Flächen anzuwenden wären. Daher wurden zur Beurteilung der Messwerte die besonders strengen Richtwerte der TA Lärm angesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes alle Richtwerte gemäß TA Lärm sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden können. Der Richtwert gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht wird am Immissionsort IO40 auf der gegenüberliegenden Straßenseite geringfügig um 0,9 dB(A) überschritten. Der Richtwert für Mischgebiete

von 45 dB(A) wird jedoch deutlich unterschritten. In Mischgebieten kann allgemein von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, sodass keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es ist davon auszugehen, dass nach der Umsetzung der Planung der Lärm, der von der Bundesstraße B 96 im Bestand ausgeht, die Geräusche der Parkplatzanlage überstrahlt (siehe folgende Punkte).

Verkehrslärm (Bundesstraße B 96)

Unter diesem Punkt geht es um die Verkehrslärmimmissionen, die von der Bundesstraße B 96 auf das Plangebiet einwirken. Hierzu werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Auf dem Plangebiet werden diese Orientierungswerte lediglich an zwei Messpunkten überschritten, nämlich den am nächsten zur B 96 liegenden Fassaden des Schlosses Fürstenberg im Bestand. Die Überschreitungen lassen sich jedoch mit bautechnischen Lösungen leicht ausgleichen. Daher wird im Kapitel II.3.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz eine Festsetzung zu den bautechnischen Anforderungen gefasst.

Prognose auf umliegende Gebiete

Die Prognose des Planfalls, addiert den Lärm, der im Bestand vorzufinden ist, mit dem Lärm, der nach der Umsetzung der Planung im worst-case eintritt. Hierbei geht es vor allem um die Wirkung der Planung auf die umliegenden Wohngebiete.

Bereits im Prognose-Nullfall (also der Prognose ohne die Umsetzung dieses Planes) kommt es an den Immissionsorten entlang der Bundesstraße B 96 zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und im Nachtzeitraum. Die Beurteilungspegel liegen hier im Tag bei 70,5 dB(A) und in der Nacht bei 64,4 dB(A). Dies sind keine vom Plan hervorgerufenen Missstände. Die kumulierte Pegelerhöhung nach der Umsetzung dieses Plans ergibt jeweils eine Gesamtpegelerhöhung um 0,1-0,2 dB(A). An manchen Messpunkten kommt es aufgrund der Schallabschattung sogar zu leichten Pegelminderungen.

Da die Pegel im Bestand jedoch auch vor Umsetzung der Planung bereits die Gesundheitsschwellen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschreiten ist hier eine besondere Betrachtung erforderlich. Das Gutachten besagt hierzu auf Seite 22:

„Da Erhöhungen des Verkehrslärms um ca. 1 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).“

Selbst von der im OVG Münster Urteil zitierten Schwelle von einer Erhöhung von 1 dB(A), ab der die Erhöhung für das menschliche Ohr hörbar wäre, sind die errechneten Pegelerhöhungen von 0,1-0,2 dB(A) weit entfernt. Daher sind durch den planbedingten Mehrverkehr keine zusätzlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Umfeld erforderlich.

I. 5. 3. Baugrundgutachten

Um den Baugrund für das Plangebiet zu bewerten, wurde im Zuge des Verfahrens ein Baugrundgutachten erstellt (Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH. Potsdam: 31.08.2020). In Anlage 1 des Gutachtens werden die Bohrungen kartiert dargestellt. Im Rahmen der Begründung wird das Gutachten lediglich zusammengefasst.

Die oberen Geländeschichten bestehen überwiegend aus aufgefüllten Bodenschichten. Die Auffüllungen schwanken dabei zwischen 0,5 – 3,0 m Mächtigkeit. Die Lagerungsdichte der aufgefüllten Böden fällt locker bis sehr locker aus. Darunter liegen gewachsene Sande der Bodengruppe SE und SU, welche tlw. mit organischen Böden durchsetzt sind. Die Lagerungsdichte dieser

Sande in 3,2 bis 7,8 m Tiefe wird überwiegend als locker bewertet. Die Verhältnisse variieren je nach Messpunkt zwischen günstigen und ungünstigen Lagerungsverhältnissen. Die Sande setzen sich auch unterhalb der Drucksondierungen zwischen 8,5 bis unter 15 m fort. Darunter folgen schluffige Sande, Schluff-Sand-Gemische sowie örtlich verschwemmte Geschiebemergel. Den Bereichen der schluffigen Sande wird eine mitteldichte Lagerung und den der Sand-Schluff-Gemischen eine weich- bis steife Konsistenz zugeordnet.

Oberhalb des Grundwasserstandes wurden zudem die Versickerungseigenschaften des Bodens bewertet. Sowohl die Auffüllungen als auch die Sande sind wasserdurchlässig. Als bedenklich werden jedoch die vermuteten bodenchemischen Eigenschaften der Auffüllungen erachtet, sodass die Versickerung von Regenwasser in diese Böden nicht empfohlen wird. Hierzu wurde ein eigenes Gutachten erstellt, siehe folgendes Kapitel I.5.4. Das Grundwasser liegt in den Bereichen ca. 5 Meter von den Uferkanten entfernt in ca. 4 Metern Tiefe.

Aufgrund der eher lockeren Böden sind besondere Gründungsmaßnahmen bzw. bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich, da auch eine Pfahlgründung mangels ausreichend tragfähiger Schicht bis in 25 m Tiefe nicht nachgewiesen werden konnte. Aufgrund der Gewässerböschung sollten bei den bodenverbessernden Maßnahmen nur erschütterungsarme Verfahren zum Einsatz kommen. Das Gutachten zählt mögliche Vorgehensweisen hierzu auf.

Im Bereich des ehemaligen Klärbeckens sind die unterirdischen Bauteile abzubrechen. Um im Anschluss keine großen Rückverfüllungen vornehmen zu müssen, wird hier eine Unterkellerung der Neubauten empfohlen. Zur Vorbereitung der Umsetzung der Planungen sind weitere Abstimmungen zu bodenverbessernden Maßnahmen und weitere Drucksondierungen erforderlich.

I. 5. 4. Altlastenuntersuchung, Kampfmittel

Altlastenuntersuchung

Auf dem Schlossgrundstück fanden über die letzten Jahrhunderte diverse Nutzungen statt, weshalb Altlasten im Boden nicht ausgeschlossen werden können. Erste Begehungen oder Voruntersuchungen ließen insbesondere an der ehemaligen Kläranlage, westlich des Garagengebäudes/Wartungspumpe, auf einem Bauschutthaufwerk sowie auf Schmermetallbelastungen an den Garagen Altlasten vermuten.

Im Zuge der Planung wurden durch das Büro *spiekermann ingenieure gmbh* Altlasten und Gebäudeschadstoffe untersucht. Der Bericht mit Stand vom 12.05.2021 wird im Folgenden zusammengefasst:

Für die Prüfung von Altlasten in den Böden wurden 18 Bodenproben bis 4 m Tiefe entnommen. Die Lage der Entnahme wird in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert. Schadstoffe ließen sich vor allem in den oberen Auffüllungsschichten nachweisen. Als LAGA Z2 eingestuft wurden die aschehaltigen Auffüllungen rund um die Garagengebäude, der Boden um die ehemalige Kläranlage sowie das Bauschutthaufwerk. Böden mit den Zuordnungswerten Z2 dürften nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen wieder eingebaut werden.

In den Garagen, in der Verkleidung des Fahrstuhlurms sowie in den Fugen des Betonbeckens der Kläranlage konnte zudem Asbest nachgewiesen. Diese Rückstände müssen unter Einhaltung strenger Sicherheitsmaßnahmen abgebaut und entsorgt werden.

Im Schlossgebäude wurden zudem Künstliche Mineralfasern (KMF), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen. Insgesamt wird der Aufwand für Schadstoffsanierungen als gering angesehen. Die Böden der LAGA Klassen Z0 bis Z1 können an geeigneter Stelle wieder eingebaut werden, sofern gewährleistet wird, dass sonstige Schutzgüter nicht belastet werden.

Kampfmittel

Im Abschlussprotokoll vom 11.03.2021 durch die Firma Kampfmittelbergung & Sprengtechnik wurden an 17 Messpunkten im Plangebiet in 30 cm Radius Untersuchungen vorgenommen. Es wurden keine Kampfmittel gefunden. Dies bescheinigt jedoch keine 100 % Sicherheit für das gesamte Plangebiet. Der Hinweis zur gebotenen Vorsicht bei Bodenarbeiten verbleibt auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“. Zusätzlich bescheinigt auch der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 18.03.2021, dass das Grundstück keine Verdachtsfläche darstellt.

I. 5. 5. Entwässerungsnachweis

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Büro *GÜRTLER & KAPLAN Ingenieurgesellschaft mbH* mit Stand vom 10.01.2022 ein Entwässerungsnachweis erbracht. Anfallendes Regenwasser kann sowohl vollständig auf dem Grundstück versickert werden als auch in das öffentliche Netz eingespeist werden. Die Einleitung wird zudem mit einem Schreiben vom FD Wasserversorgung des Landkreises Oberhavel vom 04.03.2021 bestätigt. In der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel FB Bauamt und Katasteramt vom 21.03.2022 erging der Hinweis einer Zustimmungserforderlichkeit des zuständigen Betreibers der Kanalisation. Die Genehmigung wird bei dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahren beantragt.

II. Planinhalt und Abwägung

II. 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die geplante Wiedernutzbarmachung und maßvolle Nachverdichtung des derzeit brachliegenden Schlossgrundstücks und des Schlosses in Fürstenberg/Havel in weitestgehend ortskernnaher Lage, ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Teile des Grundstücks liegen im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB der Stadt Fürstenberg/Havel (der östliche Bereich inklusive des Schlosses) und Teile liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 35 BauGB (der westliche Bereich der Halbinsel). Mittels des vereinfachten Verfahrens „Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB (siehe Kap. I.2.) können Teile eines im Ortsinneren liegenden Gebiets unter *Einbeziehung* der gemäß § 35 BauGB kann die Gemeinde und der Eigentümer auf der Fläche umsetzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des in Funktionszusammenhang stehenden Gebiets ermöglichen. So kann die innerstädtische Brachfläche im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Für die Grundstücke im Plangebiet soll mittels des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“ ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Teil des Konzepts ist auch eine private Parkanlage mit einer öffentlichen Umwegung sowie eine Fuß- und Radverkehrsbrücke im Süden des Gebiets über die Schulhavel. Entlang der Bundesstraße B 96 sind PKW-Stellplätze für das gesamte Gebiet geplant, sodass das Gebiet weitestgehend von PKW-Verkehr freigehalten werden kann. Hierzu wurde bereits ein städtebauliches Konzept zwischen Eigentümer und Gemeinde abgestimmt.

II. 1. 1. Städtebauliches Konzept

Der Planung liegt ein mit der Stadt Fürstenberg/Havel abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde. Wesentliche Ziele sind die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses Fürstenberg und einer Wiedernutzbarmachung als Wohngebäude, die Schaffung neuen Wohnraums auf dem hinteren Teil der Halbinsel und der dazugehörigen Erschließung. Außerdem soll

Stand: 22.04.2022

entlang der vom Lärm vorbelasteten Bundesstraße B 96 eine Stellplatzanlage für den ruhenden PKW-Verkehr entstehen, der das gesamte Gebiet inklusive der Neubauten mit Stellplätzen versorgen soll und zeitgleich Bewegungen des motorisierten Individualverkehrs aus dem Gebiet heraushält. Sowohl das Schloss als auch die Neubauten sollen zudem ausreichend mit Fahrradgaragen versorgt werden.

Im Folgenden wird das Konzept bildlich dargestellt. Die dreigeschossigen Neubauten mit ihren Satteldächern verfolgen das Ziel einer naturnahen Einbettung in den Landschaftsraum. Die Mitte des Schlossparks wird von Bebauung freigehalten, die neuen Hausgruppen erhalten einen möglichst großen Abstand zum denkmalgeschützten Schloss.

Die Haustypen gliedern sich gut in das existierende städtebauliche Bild. Die Positionierung der Gebäudegruppen richtet sich nach der vorgefundenen Landschaft mit den prägenden Uferlinien unter Erhalt des alten Baumbestands.

Für das Schloss Fürstenberg wurde bereits ein Bauantrag gestellt, welcher die Schaffung von 43 Wohneinheiten vorsieht. In den Neubauten sollen voraussichtlich dreigeschossige Maisonettewohnungen entstehen. Hier entsteht eine Geschossfläche von ca. 6.800 m² (zulässige Grundfläche abzüglich der Terrassen mal drei Vollgeschosse, wovon das oberste als Dachgeschoss auszubilden ist). Bei einer durchschnittlichen rechnerischen Geschossfläche werden von ca. 170 m² je Wohneinheit (Geschossfläche größer als Wohnfläche; es wird später Erschließungs- Konstruktionsfläche abgezogen) bieten die Neubauten Potenzial für ca. 40 Wohneinheiten. Insgesamt könnten somit ca. 83 neue Wohneinheiten entstehen.

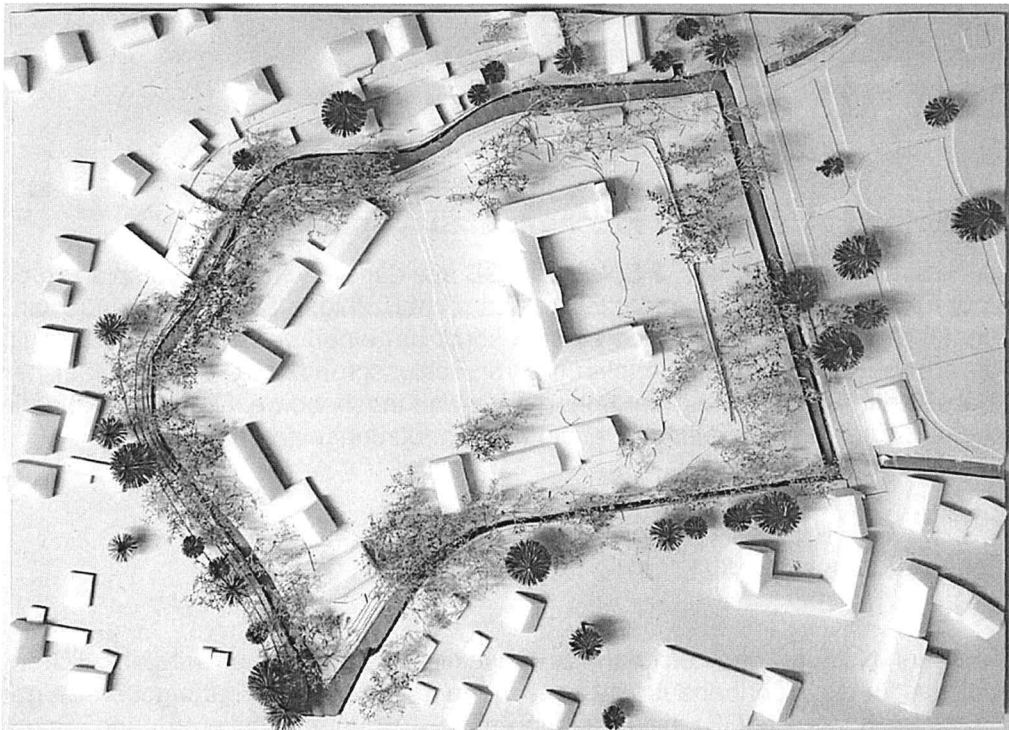


Abb. 1 – Modellansicht von oben

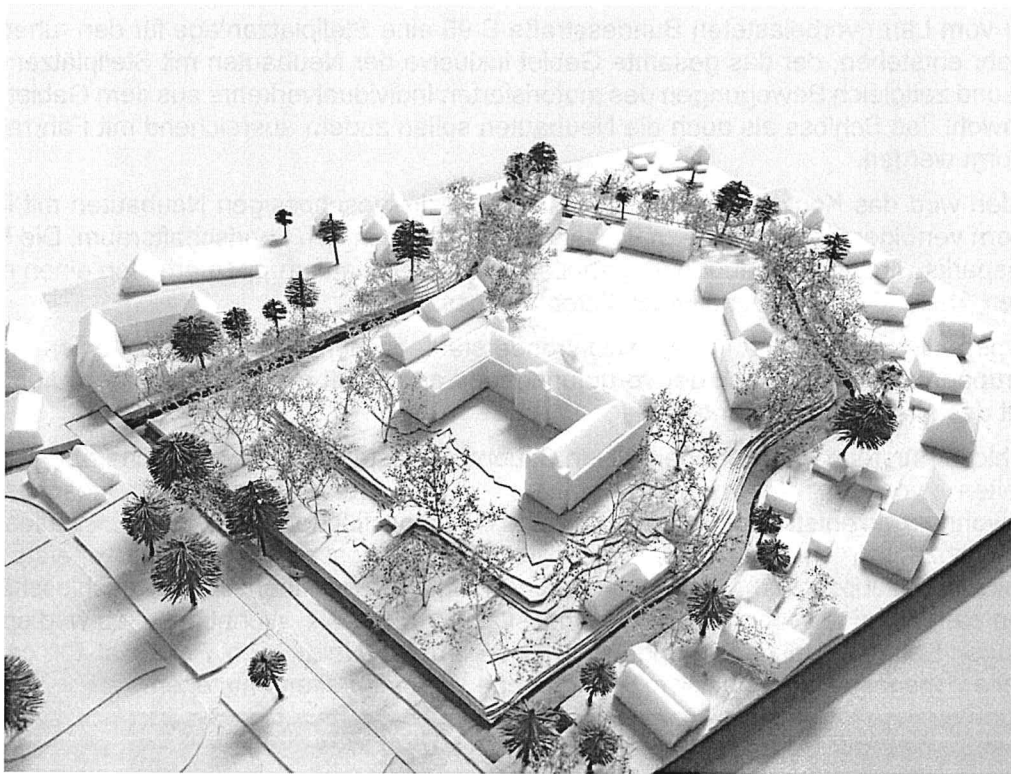


Abb. 2 – Modellansicht von Nordosten

II. 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Fürstenberg/Havel hat derzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ bedarf daher gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Planinhalte dieses Bebauungsplanes werden im zukünftigen Gesamtflächennutzungsplan berücksichtigt.

II. 3. Wesentlicher Planinhalt

II. 3. 1. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch und textlich bestimmt. Den städtebaulichen Zielen folgend, soll das für die Wohnbebauung vorgesehene Grundstück im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet soll eine Steuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 BauNVO erfolgen. Demnach sollen im allgemeinen Wohngebiet WA die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein, da derartige Nutzungen ein höheres Störpotential zuzuschreiben ist und sie zudem nicht den angestrebten Entwicklungszielen für das geplante allgemeine Wohngebiet entsprechen. Begründet kann dies mittels der geringen Größe des allgemeinen Wohngebiets werden, da diese Anlagen aufgrund ihres extensiven Flächenumfangs nicht

zum Gebiet passen würden. Zudem sind von derartigen Nutzungen nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Mit dem Ausschluss dieser Betriebsarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann die ruhige Wohnlage für neue und bestehende Bewohner im Umkreis gewährleistet werden und eine unnötige Belastung des Wohngebiets, z. B. durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, vermieden werden.

Insgesamt wird die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete durch den festgesetzten Ausschluss von Nutzungen nicht beeinträchtigt, da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sollen und die Mehrzahl, der in den allgemeinen Wohngebieten über das Wohnen hinaus maßgeblich prägenden Nutzungen auch weiterhin dem § 4 BauNVO folgen.

Zur Steuerung der zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten soll die folgende textliche Festsetzung (TF) getroffen werden.

TF 1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO

II. 3. 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) soll im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich durch zeichnerische Festsetzungen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen geregelt werden.

Damit die Vorgaben des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich gesichert werden können, werden baufensterbezogen die zulässigen Grundflächen (GR) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V. mit § 19 BauGB als Höchstmaß bestimmt. Außerdem wird baufensterbezogen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 20 BauNVO, die Zahl der maximalen Zahl von Vollgeschossen festgesetzt. Das Schloss Fürstenberg/Havel soll als Bestandsgebäude erhalten bleiben und saniert werden. Das Schloss, welches als Baudenkmal in der Landesdenkmalliste (Nummer 09165237) eingetragen ist, soll in seiner Form erhalten bleiben. Das Baufenster ist exakt so groß, wie das darinstehende Baudenkmal. Daher ist die Ausweisung einer Grundfläche in m² nicht erforderlich. Die Grundflächen werden in untenstehender Tabelle dennoch mit kalkuliert.

TF 2 Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Da das Schloss Fürstenberg im Zuge seiner Erhaltung und Sanierung in ein Mehrfamilienhaus umgenutzt wird, ist je Wohnung im Erdgeschoss auch ein Austritt aus der Wohnung geplant. Die Anpassungen an der baulichen Substanz des Baudenkmals wurden mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Um dem Ziel dieser Freisitze planungsrechtlich zu entsprechen, ohne die Erweiterung/ Veränderung des Baudenkmals vorzubereiten, wird ein Umfang von Abweichungen textlich festgesetzt. Die hier genannten „Freisitze“ folgen der Nomenklatur, welche in diesem Verfahren auch für weitere terrassenähnliche bauliche Anlagen verwendet wird.

TF 3 Ein Vortreten von Freisitzen über die Baugrenze des Denkmals ist zulässig, sofern die Grundfläche von 300 m² sowie eine Tiefe von 3,0 Metern nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Im Zusammenwirken mit den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, der bezüglich der Versiegelung von Grundstücken durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und unterirdischen baulichen Anlagen eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 50 % zulässt, muss für das allgemeine Wohngebiet WA eine Abweichung von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen werden. Diese ist notwendig, um das abgestimmte städtebauliche Konzept realisieren zu können. Die Anzahl gewünschter Stellplätze entlang der Bundesstraße B 96 soll zur Versorgung des gesamten geplanten Baugebietes dienen, um keinen Parkdruck auf den Rest Fürstenberg/Havels ausüben. Um jedoch auch weitere Nebenanlagen wie beispielsweise Fahrradstellplätze, Müllcontainerstellplätze, Heckengärten und weitere Nebenanlagen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 erforderlich. Im Zusammenhang der im Zentrum stehenden Parkanlage soll eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen erfolgen.

TF 4 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Wie aus dem städtebaulichen Konzept hervorgeht, sollen keine für den Ort unüblich großen Hauptanlagen entstehen. Zwischen die einzelnstehenden Hauptanlagen sollen niedrige eingehauste Fahrradstellplätze, Müllplätze (Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) oder ähnliches ermöglicht werden. Diese werden mittels textlicher Festsetzung Nr. 11 auch in ihrer Höhe planungsrechtlich gesteuert.

Trotz der nah stehenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Abstandsflächen von 0,4H gemäß § 6 BbgBO einzuhalten. Dies sorgt zeitgleich auch für eine Regulierung für die Schaffung oder vielmehr nicht-Schaffung ungewöhnlich hoher Vollgeschosse.

II. 3. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet WA soll auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden. Durch die durch Baufenster dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, kann das gewünschte städtebauliche Bild hinreichend definiert werden. Wie aus dem städtebaulichen Konzept hervorgeht, sollen keine für den Ort unüblich großen Hauptanlagen entstehen.

II. 3. 4. Stellplatzanlagen und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird östlich durch die Bundesstraße B 96 verkehrlich erschlossen und mit den Medien versorgt. Derzeit hat das Grundstück nur einen Eigentümer, der darauf die Leitungen je nach Bedarf verlegen und die innere Erschließung seinen Bedürfnissen folgend umsetzen kann.

Wie in den Planungszielen in Kapitel II.1 bereits dargelegt, soll das Gelände des Schlossgrundstücks für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben und über eine zusätzliche Wasserüberquerung über die Schulhavel begehbar werden. Der Bauherr plant eine innere Erschließung seines Grundstücks für Feuerwehr, Müllabfuhr, Umzugsfahrzeuge der Anwohner und eine kurzzeitige PKW-Befahrbarkeit zum Be- und Entladen von beispielsweise schweren Einkäufen der Anwohner. Um das städtebauliche Ziel planungsrechtlich zu sichern, dass das Wohngebiet weitestgehend von PKW freizuhalten ist, wird mittels textlicher Festsetzung geregelt, dass Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen errichtet werden dürfen. Ausnahmen hiervon sollen wie erwähnt kurzzeitige Be- und Entlademöglichkeiten darstellen. Diese Zeiten sind im städtebaulichen Vertrag näher zu definieren.

TF 5 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 BauNVO

Die in der Planzeichnung mit G1 bezeichnete Fläche definiert dabei die Funktionsweise der Wege für den Fuß- und Radverkehr um das Schloss und die Parkanlage herum. Die Wege können zusätzlich auch von Anwohnern und den örtlichen Versorgungsträgern und der Feuerwehr verwendet werden. Die Belastbarkeit des Materials muss in der Bauausführung nachgewiesen werden und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Flächen G1 und G2 zeigen die Funktionsweise der herzustellenden Wegebeziehung auf und stellen keinen exakten Verlauf der Durchwegungen dar. Hierzu zählt beispielsweise die Voraussetzung der Beachtung von Kurvenradien für entsprechende Fahrzeuge von Feuerwehr und Müllabfuhr.

Die Fläche G2 erschließt das Gebiet zusätzlich neu von Süden her über die Schulhavel. Die Brücke über die Schulhavel ist mittels städtebaulichen Vertrags zu regeln und auszugestalten.

Der Eigentümer der Fläche bereitet für den späteren Vollzug eine zeitliche Beschränkung der Zugänglichkeit seines Grundstücks vor.

TF 6 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 2,8 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

II. 3. 5. Grünordnerische Festsetzungen

Den städtebaulichen Zielen und dem städtebaulichen Konzept folgend, soll zwischen dem Schloss und den Neubauten möglichst viel Freifläche bestehen bleiben. Um dies auch planungsrechtlich zu sichern, wird im Zentrum des Plangebiets eine private Parkanlage zeichnerisch festgesetzt. Diese ist von der Eigentümerin als solche anzulegen und zu unterhalten.

Außerdem soll mit 5 Metern Abstand vom Ufer vom Süden an der Brücke beginnend umlaufend bis in den Norden vor das Garagenbestandsgebäude planungsrechtlich eine Fläche für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gesichert werden. Dies soll der Außenbereichsinsel im Innenbereich Fürstenbergs Rechnung tragen, um das Ufer möglichst naturnah zu bewahren. Außerdem gibt es Hinweise auf die Aktivität eines oder mehrerer Biberindividuen im Uferbereich des Plangebietes (siehe Kapitel III.1.1.). Um die Nutzung des Bibers zu sichern, soll die Fläche mit Pflanzbindung möglichst naturnah belassen werden.

TF 7 In der Fläche mit Pflanzbindung ist ein naturnah gestalteter Pflanzstreifen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freisitze mit einer Grundfläche von maximal 18 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Dem Ziel der landschaftlichen Einbindung folgend sollen zudem mindestens 50 % der Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO durch Bepflanzung begrünt werden. Das Konzept sieht derzeit zwischen den Neubauten flache und überdachte Nebenanlagen, wie Müllabstellflächen, Fahrradstellflächen oder Abstellräume vor. Mit Rücksicht, dass auch andere Bestandsnebenanlagen (wie das ehemalige Garagengebäude) erhalten bleiben und weiterhin als Nebenanlagen genutzt werden sollen und deren Dächer ggfs nicht für die Bepflanzung geeignet sind, wird ein Schlüssel von 50 % gewählt. Zur Sicherung der Qualität dieser Bepflanzung ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die planungsrechtliche Sicherung wird mittels textlicher Festsetzung Nr. 12 erreicht.

II. 3. 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Peutz GmbH, Schalltechnische Untersuchung). Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel I.5.2.1 zusammengefasst.

Im Plangebiet soll die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA planungsrechtlich gesichert werden. Die im vorliegenden Fall prognostizierten verkehrslärmbedingten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 begründen keine städtebaulichen Missstände, die durch die Überplanung verfestigt würden. Die Überplanung ändert an den real existierenden Wohnverhältnissen nichts.

Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypisch würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sollen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele in Einklang mit dem Grundsatz der Innenentwicklung aus § 1a Abs. 2 BauGB stehen, indem bereits erschlossene und mit kommunaler Infrastruktur versorgte Flächen prioritär für eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollen.

Im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass eine städtebaulich gewünschte und verträgliche Entwicklung der innerstädtischen Fläche unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes möglich ist. Um das Gebiet herum gruppieren sich ebenfalls größtenteils Wohnnutzungen, sowie die gewerbliche Nutzung eines Nahversorger-Marktes südlich angrenzend an die Schulhavel. Wie aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgeht liegen die Immissionen gem. TA Lärm, die vom Nahversorger auf das Plangebiet einwirken sowohl am Tag als auch in den Nachtzeiträumen unterhalb der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

In der Reihenfolge möglicher Immissionsschutzmaßnahmen sind aktive Maßnahmen grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen, da sie nicht nur die Nutzungen im Gebäude vor schädlichen Immissionen schützen, sondern auch die zu den Gebäuden gehörenden Außenwohnbereiche und Grundstücksfreiflächen besser nutzbar machen. Aufgrund der örtlichen Bedingungen, wie etwa der mangelnden Wirksamkeit durch die großen Abstände zu den Geräuschquellen, ist die Anwendung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im B-Plangebiet nicht sinnvoll möglich, da sie keine wesentliche und flächendeckende Pegelminde- rung erwirken können.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zu den erwünschten Ergebnissen zu führen sind, die passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Insbesondere der Lärm, der von der Bundesstraße B96 auf das Plangebiet einwirkt, muss hierbei berücksichtigt werden. Wie aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung hervorgeht, können mit milden bautechnischen Mitteln die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. In der Praxis ist dies nur an zwei Messpunkten der Fall (vgl. Kapitel I.5.2.1). Dazu schlägt die folgende Festsetzung beispielsweise den Einsatz schallgedämmter Lüfter vor. Die Ziele können jedoch auch mit anderen Lösungen bautechnischer Art erreicht werden (z.B. Hamburger Fenster). Diese Lösungen sollen mit der

folgenden Festsetzung somit nicht ausgeschlossen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass in Hinblick auf den Schallschutz und die ausreichende Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden können.

TF 8 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamtbauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w, ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume beispielsweise durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $>50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/Havel vom 21.01.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ und kann zusammen mit der Planzeichnung sowie der Begründung im Rathaus Fürstenberg zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

II. 3. 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um dem städtebaulichen Bild der Nachbarschaft näher zu kommen und um mit den geplanten Neubauten noch stärker den Eindruck einer historisch gewachsenen Struktur zu vermitteln, sollen die Dachform festgesetzt werden. Um die Dachform der Neubauten im allgemeinen Wohngebiet WA planungsrechtlich zu sichern, wird die Dachform gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBauO als Satteldach $35^\circ - 45^\circ$ ausgewiesen. Die hier zulässigen Neigungswinkel und Dachformen werden auf der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Damit die drei Vollgeschosse jedoch vollständig ausgenutzt werden können, stellt die textliche Festsetzung Nr. 5 klar, dass das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig ist.

Trotz der nah stehenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Abstandsflächen von $0,4H$ gemäß § 6 BbgBO einzuhalten. Dies sorgt zeitgleich auch für eine Regulierung für die Schaffung oder viel mehr nicht-Schaffung ungewöhnlich hoher Vollgeschosse.

TF 9 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 (1) BbgBO

Um eine einheitlichere Gestaltung der Nebenanlagen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, sollen diese mittels textlicher Festsetzung in Ihrer Höhe, Dachform und Begrünung näher erläutert werden. Neu errichtete Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten und sind mit Flachdächern auszubilden. Dabei wurde die zunächst hoch erscheinende Höhe von 4,0 m deshalb gewählt, weil aufgrund des starken Gefälles in den Randbereichen des Gebiets die Errichtung von Nebenanlagen immer noch möglich bleiben soll. Hierbei ist der nächstliegende Höhenpunkt der Vermessergrundlage einzubeziehen. Für technische Aufbauten soll diese Höhe hingegen nicht gelten, damit es planungsrechtlich möglich bleibt auf den Nebenanlagen beispielsweise Solaranlagen zu betreiben.

Das im Bestand befindliche ehemalige Garagengebäude soll erhalten bleiben, welches dieser Gestaltung derzeit nicht entspricht. Damit bei einer erneuten Nutzungsaufnahme die vorhandene Bausubstanz weiter genutzt werden kann, soll es mittels der Fläche A-B-C-D-A von der Festsetzung ausgenommen werden.

TF 10 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Weiternutzung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

II. 3. 8. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ bedient sich der Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß statt der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse statt einer Geschossflächenzahl (GFZ). Um dennoch einen Überblick über die Gesamtzahl der versiegelbaren Flächen zu gewährleisten, werden hier die rechnerischen Werte unter der Annahme der maximalen Ausnutzung, der als Höchstwert ermittelten Grundflächen tabellarisch dargestellt.

Gebiet	Baugebietsfläche in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²	Stellplatzfläche in m ²
WA	23.375	4.715 (davon 3.000 m ² Neubau inkl. Terrassen und 1.715 m ² für das Schloss inkl. Freisitze)	3.330
Parkanlage	4.370		

Die rechnerische GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 0,2 und liegt somit unterhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO.

II. 3. 9. Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Kostenübernahme

- Planer und Gutachter

Artenschutz

- Bauzeitenregelung i.V.m Baugenehmigungsverfahren
- Ökologische Baubegleitung mit der Durchführung der in der Artenschutzprüfung genannten CEF-Maßnahmen

- Schutz vor Biberschäden an Bestandsbäumen
- Regulierungen zur Beleuchtung der Freianlagen (i.S.d. § 54d i.V. m. § 41a BNatSchG)

Erschließung

- Herstellung von Erschließungsanlagen
- Errichtung und Übergabe des Brückenbauwerks über die Schulhavel an die Stadt
- Ausnahmsweise Zeitregelung für Wohnortnahe-Stellplätze

II. 3. 10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben. Folgende Hinweise sind in die Planzeichnung aufgenommen worden:

1. Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257. Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
2. Zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise zum Artenschutz

3. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Der Baum mit Nummer 34 (vgl. Kapitel I.3.3.3) ist zudem als Naturdenkmal eingetragen zeichnerisch auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

4. Gemäß §28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.

II. 3. 11. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das brachliegende Gebiet im Innenstadtbereich der Stadt Fürstenberg/Havel zu revitalisieren.

Das Plangebiet ist an drei Seiten umgeben von Wasser sowie der Bundesstraße B 96. Sowohl von der Straße als auch dem Netto Markt südlich des Gebiets wirken Lärmimmissionen auf die Grundstücke ein. Wie aus der schalltechnischen Untersuchung jedoch hervorgeht können mit den Immissionen auf dem Grundstück mit milden bautechnischen Anforderungen gesunde Wohnverhältnisse realisiert werden. Für Bewohner in der Nachbarschaft liegt die Gesamtpegelerhöhung um 0,1 dB(A) weit unter der für das menschliche Ohr hörbaren Schwelle.

Um die Gesundheit der zukünftigen Bewohner nicht zu gefährden, wurde außerdem ein Altlastengutachten erstellt, welches schädliche Vorbelastungen im Boden festgestellt hat. Die Vorbelastungen sind im Zuge einer Realisierung der Planung zu beseitigen. Die Folge ist eine Verbesserung der Bodenqualität.

Für das allgemeine Wohngebiet sollen keine Abstandsflächenunterschreitungen vorbereitet werden, sodass für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung von Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen (allgemeine Wohngebiete), eine besondere Gewichtung. Um Spannungen auf dem Wohnungsmarkt vorzubeugen, ist das Schaffen neuer Angebote von Wohngebieten ein geeignetes Mittel. Daher soll mit der vorliegenden Planung eine bisher nicht genutzte innerstädtische Fläche für den Wohnungsbau gesichert werden.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 BauNVO Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke allgemein zulässig.

Gesundheitseinrichtungen, Kindergärten und Spiel- und Sportplätze sind in Fürstenberg/Havel bedarfsgerecht vorhanden. In südwestlicher Richtung befindet sich 2 Kindergärten. Eine weitere KiTa ist von privater Seite aus in der nahegelegenen Bahnhofstraße geplant. Die Schaffung einer weiteren KiTa bzw. ein zusätzliches Angebot zu Kinderbetreuung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Grundschule Fürstenberg liegt ca. 1,5 km südlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es seit 2019 die „Freie Naturschule im Fürstenberger Seenland“ (Oberschule mit integrierter Grundschule). Zum Beginn des Schuljahres 2021/2022 erfolgte der Umzug in das Gebäude des ehemaligen Brandenburgischen Forstmuseums in der Rathenaustraße (ca. 200 m entfernt vom Schlossgelände). Weiterführende Schulformen wie Gymnasien sind in Gransee und Neustrelitz angesiedelt.

Kita- und Hortbedarfsplan

Die sich in der Nähe vom Vorhabengebiet befindlichen Kitas „Kleine Strolche“ mit 53 % Belegung und „Spatzennest“ mit 89 % Belegung weisen ausreichende Kapazitäten auf. Der Bedarf an Kitaplätzen kann selbst unter worst-case Annahmen aus dem Kita-Bedarfsplan bis 2030 gedeckt werden. Für den Bereich Hort wird langfristig eine Kapazitätserhöhung als sinnvoll erachtet, kurz bzw. mittelfristig werden die Kapazitäten jedoch als ausreichend bewertet.

Schulentwicklungsplan

Rechnet man das Potenzial der neu entstehenden Wohneinheiten (vgl. Kapitel II.1.1) mit dem üblichen Rechnungsweg des Bedarfs nach Schulplätzen entsteht durch die Planung ein Bedarf von 10 zusätzlichen Grundschulplätzen, ein Bedarf von 7 zusätzlichen Oberschulplätzen sowie 3 Oberstufenplätzen im gesamten Landkreis. Der Rechnungsweg berechnet die Anzahl der Wohneinheiten x2 und davon wird 1% je Jahrgang an Bedarf angerechnet. Für 6 Jahre Grundschule sieht der Rechnungsweg beispielsweise wie folgt aus: $83 \text{ WE} \times 2 = 166 \times 0,01 = 1,66 \times 6 = 9,96 \rightarrow 10 \text{ Grundschulplätze}$. Da nicht alle Schüler in die Oberstufe gehen, wird in der Regel an der Stelle der Bedarf um 50% verringert. Daher wären vsl. nur 1,5 zusätzliche Oberstufenplätze im Landkreis erforderlich.

Die zwei Grundschulen der Stadt Fürstenberg/Havel befinden sich derzeit im Ausbau. Gemäß Prognose über die Jahresverteilung wird mit einem Bedarf von 10 zusätzlichen Grundschulplätzen gerechnet. Für Grundschulen wird von einer langfristig gesicherten Versorgung ausgegangen (S. 110 Schulentwicklungsplan).

Im Landkreis Oberhavel gibt es insgesamt sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen sowie drei Oberschulen, zwei Oberstufenzentren und fünf Förderschulen. Zur prognostizierten Auslastung der Oberschulen werden im Schulentwicklungsplan keine verbindlichen Aussagen getroffen. Jedoch wurden und werden laut Schulentwicklungsplan einige Gymnasien erweitert. Gemäß Prognose über die Jahresverteilung wird mit einem Bedarf von 7 zusätzlichen Oberschulplätzen gerechnet. Von einer ausreichenden Versorgung wird ausgegangen.

Im Geltungsbereich ist kein Kinderspielplatz geplant, es befindet sich jedoch im gegenüberliegenden Stadtpark ein Spielplatz. Da Fürstenberg/Havel von Wasser umgeben ist, sind Angebote des Wassersports umfangreich vertreten. Kulturelle Angebote finden sich aufgrund der zentralen Lage direkt angrenzend an das Plangebiet. Es gibt Museen, eine Bibliothek und Ausstellungen uvm.

Im Umkreis befinden sich mehrere allgemeinmedizinische Praxen, 2 Zahnärzte, 3 Apotheken, Physiotherapien sowie Angebote zur Seniorenbetreuung- und -pflege. Ein drastischer Anstieg der Inanspruchnahme dieser Infrastrukturen ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Erhaltung, Erneuerung, und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Bebauung und städtebauliche Neuordnung des derzeit brachliegenden Schloss Fürstenberg ermöglicht. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind auf Grund der geplanten Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets nicht zu erwarten.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Das unter Denkmalschutz stehende und derzeit brach liegende Schloss Fürstenberg soll mittels dieses Bebauungsplans einer neuen Nutzung zugeführt und somit erhalten werden. Der Bebauungsplan bereitet keine Änderung der äußeren Gestalt des Gebäudes vor. Die zum Schloss gehörende, derzeit brachliegende, Grünanlage soll behutsam neu geordnet und aufgewertet werden, marode bauliche Nebenanlagen (wie z. B. die ehem. Kläranlage) sollen zurückgebaut werden.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die angrenzende Stadtkirche Fürstenberg wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit in Kenntnis gesetzt. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes erfahren im Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ Berücksichtigung. Wie im Kapitel I.3.3.3 Ökologie/ Freiflächen sowie im Kapitel I.5.4 beschrieben, weist das Plangebiet größtenteils brachliegende Flächen mit teils vorbelasteten Böden auf. Nach Plandurchführung werden die Altlasten größtenteils beseitigt sein.

Artenschutzrechtliche Konflikte können gemäß den Ergebnissen des Artenschutzberichts durch die Beachtung von Bauzeitenregelungen und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungs- / Anzeigeverfahrens vermieden werden.

Die verbleibenden im Kapitel III.1 beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Auswirkungen auf die Vogel- und Fledermausarten als wesentliche Tierarten werden als nicht erheblich bewertet. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Innenentwicklung, durch die Wiedernutzbarmachung bereits früher baulich genutzter Flächen und im Rahmen der Würdigung aller vertraglich gesicherten Maßnahmen zum Schutze und zum Erhalt der genannten Arten.

Ausgleichende Maßnahmen für durch die geplanten Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe sind nicht erforderlich, da sie gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft finden im Bebauungsplanentwurf Nr. 15 „Schlossgrundstück“ insofern Berücksichtigung, als dass gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgewählte Betriebe der gewerblichen Wirtschaft und des Handels nicht ausgeschlossen werden, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen und von ihnen keine störende Wirkung ausgeht.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gibt den Eigentümern der Grundstücke die Baurechte, die im Einklang zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Fürstenberg/Havel stehen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen und an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen zur Verkehrserschließung sind ausreichend dimensioniert, ausbaubar und werden durch die Planung in ihrer Funktion nicht beeinflusst. Die zentrale Lage fördert zudem die Stadt der kurzen Wege. Wesentliche Infrastrukturen des täglichen Lebens können einfach zu Fuß erreicht werden.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange des Militärs werden nicht berührt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Belange wird um Stellungnahme gebeten.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 15 „Schlossgrundstück“ berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (siehe dazu Kapitel I.4.).

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Erstellung von Gefahrenkarten und Risikokarten gemäß § 74 WHG obliegt der obersten Wasserbehörde. Für Fürstenberg/Havel existiert keine Risikokarte. Belange des Hochwasserschutzes sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht berührt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen weisen aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung eine besondere Eignung für die Nachverdichtung auf. Bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen können genutzt und erweitert werden, ohne diese neu anzulegen. Die Aktivierung von Flächenpotentialen innerhalb bereits besiedelter Ortsteile entspricht diesem Belang in hohem Maße.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 15 „Schlossgrundstück“ Berücksichtigung. Inmitten des geplanten Wohngebietes soll eine Parkanlage entstehen. Bei der Planung wurde Wert darauf gelegt bestehende Bäume zu erhalten. Hierdurch wird die Aufheizung der Flächen vermieden. Hinzu kommt eine geringe Auslastung der Baugebietsfläche. Das Ziel der Stadt der kurzen Wege kann hier ebenfalls angesetzt werden. Arbeitsplätze und die Infrastruktur des täglichen Lebens können fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet, die weitere Flächen im Innenstadtbereich einer vertraglichen Wohnnutzung zuführt, kann dem Belang Rechnung getragen werden. Insbesondere die Siedlungsstruktur im geplanten Wohngebiet ist für die Errichtung von Reihenhäusern, die im Regelfall im Eigentum der Nutzer stehen, gut geeignet.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ermöglichen den Grundstückseigentümern im Plangebiet eine bauliche Nutzung ihrer Grundstücke. Wesentliche Nutzung wird das Wohnen sein. Die im geplanten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossenen Betriebstypen Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Bestand nicht vorhanden.

Mit der geplanten Festsetzung sind mit Ausnahme eines Eigentümers keine bestehenden Rechte berührt.

Für die Grundstücksbereiche, die gemäß den derzeit geltenden Bestimmungen des § 35 BauGB nicht bebaubare Grundstücksteile verfügten, wird mit den geplanten Festsetzungen erstmals Baurecht geschaffen und eine bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht (vgl. Kapitel I.3.4 geltendes Planungsrecht).

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen ein innerstädtisches Wohngebiet langfristig planungsrechtlich sichern und im Sinne der Innenentwicklung weitere Flächen im besiedelten und erschlossenen Bereich für die Errichtung benötigter Strukturen zur Verfügung stellen. Bei den Flächen handelt es sich um langjährig brachliegende bzw. untergenutzte Flächen im Innenstadtbereich, die im Rahmen der Neuordnung für eine bauliche Entwicklung erschlossen und zukünftig entsprechend ihrer Lagegunst genutzt werden sollen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt (vgl. Kap. I.1). Ausgleichende Maßnahmen für durch die geplanten Festsetzungen vorbereitete Eingriffe sind nicht erforderlich, da sie gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen. Deshalb wurden die Auswirkungen auf die Umwelt im Planverfahren im Folgenden geprüft und bewertet.

III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt

III. 1. 1. Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung mit dem Titel „Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna, Biber und zum Vorkommen der Zauneidechse im Bereich des geplanten Bauvorhabens Unter den Linden 58 in 14798 Fürstenberg/Havel“ (Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten; Stand: 26. Januar 2022) untersucht neben der Avifauna, Fledermausfauna und Zauneidechsen auch eine gemeldete Bibersichtung.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG

Avifauna

Eine Auslösung von Verbotstatbeständen ist die Avifauna nicht zu erwarten. Empfohlen wird eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren. Außerdem können wegfallende Brut- und Nistplätze durch geeigneten Ersatz kompensiert werden. Eine ökologische Baubegleitung ist nicht erforderlich. CEF Maßnahmen werden für die Arten Blaumeise, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Star, Sumpfmeise und Turmfalke im Umkreis nötig. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen können keine negativen Einflüsse erwartet werden.

„Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) ist bei den in Tabelle 2 mit xx gekennzeichneten Arten die Anbringung artspezifisch geeigneter Ersatznistkästen im Winterhalbjahr, vor Beseitigung der bisher genutzten Strukturen, an Bäumen und Gebäuden im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl, meist hinreichend zur Erfüllung der Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG.“ S. 12 des Gutachtens.

Weitere Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen auf Arten oder Individuen sind nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sind der Abendsegler, die Breitflügelfledermaus, die Mückenfledermaus, die Zwergfledermaus und die Wasserfledermaus. Viele Arten überfliegen das Gebiet und nutzen es als Jagdgebiet. Manche der Arten könnten Baumhöhlen oder

den alten Gebäudebestand zudem als Wochenstube oder Winterquartier nutzen. Die bestehende Bausubstanz wurde aufgrund ihrer grundsätzlichen Eignung zudem auf Fledermauswinterquartiere untersucht doch die Prüfung ergab keinen Hinweise auf eine solche Nutzung.

Die Tötung einzelner Individuen sowie die Störung in der Fortpflanzungszeit kann durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren vermieden werden. Geeignete CEF Maßnahmen sind hier erforderlich. Dies könnte beispielsweise die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere sein. Aufgrund der verschiedenen vorkommenden Arten sind die Ansprüche an diese Quartiere mit einem Fledermausexperten abzustimmen.

Zauneidechse

Zum Zeitpunkt der Begehung des Gutachters, gab es keine Hinweise auf ein Vorkommen dieser Art. Somit sind auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Biber

Eine direkte Ansiedelung konnte nicht nachgewiesen werden. Durch die Stadt Fürstenberg/Havel wurde im Jahr 2020 auf Grundlage einer Genehmigung eine Biberburg entfernt. Im Jahr 2021 gab es jedoch keine weitere Bautätigkeit. Biber nutzen Randbereiche des Plangebiets als Nahrungsfläche oder zur Überquerung. Eine neuerliche Ansiedlung des Bibers kann für die nächsten Jahre nicht ausgeschlossen werden, da sich die Gewässer rings um das Plangebiet gut eignen würden. Eine über die bereits im Bestand hinausgehende Störung des Bibers durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten. Neu zu pflanzende Bäume sollten vor einer „Nutzung“ des Bibers geschützt werden.

III. 1. 2. Schutzgüter gem. § 2 UVPG

Im beschleunigten Verfahren kann von Umwelt

Schutzgut Mensch

Gegenstand der Planung ist die städtebauliche Entwicklung eines Gebiets, das schutzgutrelevante Vorbelastungen aufweist.

Mögliche Beeinträchtigungen der festgesetzten Nutzungen durch Verkehrslärm wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Dabei wird deutlich, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Verschlechterungen zum Bestand ergeben. Eine Verschärfung der Situation tritt – auch für benachbarte Anwohner – durch die beabsichtigte Planung im Wesentlichen nicht ein (vgl. Kapitel I.5.2.1). Die Umsetzung der Planung führt zu einer geringfügig erhöhten Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Das Verkehrsgutachten bescheinigt dem Straßennetz jedoch weiterhin eine gute Elastizität.

Die Altlastenuntersuchung ergab zudem, dass sowohl Böden, als auch Bausubstanz im Bestand zu einer Gefährdung der Gesundheit führen können. Nach der Umsetzung der Planung und den dafür erforderlichen Bodensanierungen kann hier von Verbesserungen zum Stand vor der Planung ausgegangen werden.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet treten überwiegend Vorbelastungen aufgrund der vormaligen Nutzungen im Boden auf. Nach der Durchführung der geplanten Festsetzungen ist von einer Verbesserung der Belastung im Boden auszugehen. Die Entstehung neuer Belastungen ist durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Regenwasser, das nicht auf den Baugrundstücken versickern kann, wird für das Plangebiet über ein Kanalsystem in die angrenzenden Gewässer eingeleitet.

Schutzgut Wasser

Regenwasser, was nicht auf den Baugrundstücken versickern kann, soll für das Plangebiet über ein Kanalsystem in Richtung der angrenzenden Gewässer abgeführt. Insgesamt sind vor dem Hintergrund der Vorschriften keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Die Auswirkungen auf das Klima sind gegenüber der Bestandsituation bzw. dem heute geltenden Planungsrecht als gering einzuschätzen. Die Fläche lag brach. Die geplanten Baukörper werden an die neuen Ansprüche des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angepasst errichtet. Die Auswirkungen auf das Kleinklima werden aufgrund der geringen baulichen Dichte und der Parkanlage im Kern des Plangebiets gering ausfallen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem geeignet, die „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen, welche zum Inhalt hat, dass Bewohner weite klimaschädliche PKW-Fahrten meiden, da alle für sie relevanten Anlaufstellen (Nahversorgung, Beruf, sonstige städtische Infrastrukturen) fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope bekannt. Die Flächen hinter dem Schloss, die auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zukünftig erstmals bebaubar sind, weisen einen ruderalen Aufwuchs unterschiedlicher Dichte auf, der auch freie Stellen bzw. Flächen mit offenem Boden aufweist. In Teilbereichen befinden sich Müllablagerungen, ein Bauschutthaufen und sonstige Altlasten. Bei einer Bebauung ist im Zuge der Baumaßnahmen mit einem Verlust der Vegetation zu rechnen. Ziel der Grünplanung ist es den bestehenden Baumbestand zu erhalten, neue Bepflanzungen anzulegen und zu erhalten um so einen Parkcharakter zu schaffen. Des Weiteren sollen die 5 Meter um den Uferbereich mit einer Pflanzbindung belegt werden, um dort einen naturnahen Raum langfristig zu sichern. Die Auswirkungen auf die Flora- und Fauna werden als gering eingestuft und lassen sich mittels Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen beinahe gänzlich vermeiden.

Avifauna

Unter Einhaltung der in der Artenschutzprüfung genannten Schutzmaßnahmen, kann eine Verschlechterung ausgeschlossen werden – insg. könnten sich durch die ausgleichenden Maßnahmen sogar neue Lebensräume bieten. Aufgrund der geringen baulichen Dichte, der geplanten Parkanlage und den Heckengärten dürften genug neue Nahrungsflächen, Brut- und Nistplätze entstehen.

Allgemeine Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen

Soweit die Beräumung von Vegetationsbeständen Bäumen und Gebäuden zur Durchführung von notwendigen Maßnahmen unabdingbar ist, sind diese Handlungen nur unter der Bedingung zulässig, dass damit einhergehend weder aktuell belegte Nester so genannter freibrütender Vögel zerstört werden oder die Tiere selbst zu Schaden kommen noch ein ggf. aktuelles Aufzuchtgeschehen durch die Arbeiten derart gestört wird, dass die Altvögel die Jungenaufzucht aufgeben. Soweit Vegetationsbestände als Schutzgehölz für noch nicht selbständige Jungvögel und damit als besonders geschützte Lebensstätte im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG fungieren, sind daher auch diese bis zur Selbständigkeit der Jungvögel im Bestand zu belassen. Um die Einhaltung der Bedingungen während der Brutsaison zu gewährleisten, dürfen die Niststätten sowie Vegetationsbestände oder Bäume erst nach vorheriger Kontrolle durch eine nachweislich fachkundige Person entfernt werden.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Umsetzung der Planung hätte eine Veränderung des Landschaftsbildes bzw. dem städtischen Charakter der Stadt Fürstenberg/Havel zur Folge. Insgesamt soll aber der Parkähnliche Charakter rund um das Baudenkmal erhalten und neugestaltet werden sowie weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Eine Verschlechterung kann zur vormaligen Brachfläche nicht erkannt werden. Die Durchwegung wird zudem noch durch eine neue Brücke über die Schulhavel vereinfacht.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut sind keine Auswirkungen erkennbar.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch soll ein 5 Meter Breiter Schutzstreifen um den Uferbereich herum mit einer Pflanzbindung belegt werden, um dort einen naturbelassenen Bereich zu sichern. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht die vorliegende Planung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Brachfläche in einer gut erschlossenen Lage einer neuen Nutzung zuführt.

III. 2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Es sind keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur erkennbar.

III. 3. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist östlich durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen und an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen zur Verkehrserschließung sind ausreichend dimensioniert und werden durch die Planung nicht in ihrer Funktion beeinflusst. Durch die neuen Nutzungen wird das Verkehrsnetz voraussichtlich geringfügig stärker belastet, jedoch beurteilt das Verkehrsgutachten die Verkehrsqualität weiterhin als gut. Die innerstädtische Lage kann positiv dazu beitragen, dass die Auswirkungen auf den Verkehr niedriger ausfallen.

III. 4. Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert, in dem das bestehende Angebot durch die Ansiedlung von Wohnraum auf bislang brachliegenden Flächen vorbereitet wird.

Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Arbeitsstätten können ausgeschlossen werden. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Da im Umfeld des Plangebiets bereits Wohnnutzungen im Bestand vorhanden sind und weitere Wohnnutzungen vorgesehen sind, bleibt die immissionsschutzrechtliche Beurteilung auf hohem Niveau

III. 5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung der Stadt Fürstenberg/Havel

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind derzeit nicht bekannt, sollten trotzdem Kosten auf die Stadt zukommen, erfolgt dazu eine Regelung im Rahmen einer ergänzenden städtebauliche Vereinbarung.

Zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt wurde am 20.10.2021 bereits eine städtebauliche Vereinbarung zur Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren sowie für erforderliche Gutachten und Untersuchungen abgeschlossen.

IV. Verfahren

IV. 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fürstenberg/Havel hat in seiner Sitzung vom 26.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich für das gemäß § 13b BauGB durchzuführende Aufstellungsverfahren beträgt 30.835 m². Ziel ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, was sich über die Innen- und Außenbereichsflächen erstreckt, die Schaffung von PKW-Stellplätzen sowie eine funktionierende innere Erschließung.

IV. 2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe hierzu Kapitel I.2).

IV. 3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Auch wenn gemäß § 13b Satz 1 BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, wurde im Zuge dieses Verfahrens eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommen. Die Ankündigung erfolgte am 03.09.2021 im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel sowie zusätzlich in den Bekanntmachungskästen der Stadt.

Stand: 22.04.2022

Zum Auftakt erhielten am 30.09.2021 um 16.00 Uhr im Saal des Schlosses interessierte Bürger die Gelegenheit sich über das geplante Vorhaben zu informieren und Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. Zahlreiche Bürger nutzten diese Gelegenheit.

Zudem wurden die folgenden Unterlagen im Rathaus der Stadt Fürstenberg/Havel vom 30.09.2021 bis einschließlich 14.10.2021 öffentlich ausgelegt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- städtebaulich hochbauliches Konzept inkl. Beschreibung der städtebaulichen Ziele
- ein früher Entwurf des Bebauungsplans

Insgesamt 4 Personen haben zu der Planung Stellung genommen.

Aus den Stellungnahmen ergab sich eine Änderung der Planung. Die im Konzept lediglich angedachte Brücke über die Schulhavel im Süden, wurde nun als Fläche mit Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Lfd. Nr.	Stellungnehmende, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	B 1 11.10.2021	Die Entwicklung des Areals ist zu begrüßen, ebenso der Zugang über die Schulhavel.	Kenntnisnahme. Der Zugang über die Schulhavel soll im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.
1.2		Das nördliche und die westlichen Eigenheime stehen jedoch zu dicht an der Iserdiek. Da es nur ein Nebengewässer ist, können die sonst üblichen 50m Abstand zwar nicht gelten, 20m sollten jedoch zum Schutz der Iserdiek und der gegenüberliegenden Anwohner eingehalten werden.	Gemäß § 38 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt für bauliche Anlagen zu Gewässern der II. Ordnung ein Abstand von 5 Metern. Sollten bauliche Anlagen diesen Abstand unterschreiten, ist eine Genehmigung der Wasserbehörde notwendig. Im weiteren Verfahren wird die Wasserbehörde förmlich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zu den nachbarrechtlichen Abstandsflächen: Diese sind nach der Landesbauordnung zu ermitteln. Sie betragen 0,4 H. Die Abstandsflächen der geplanten dreigeschossigen Gebäude können vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet werden. Nachbarrechtliche Belange werden nicht berührt. Größere Abstände zum Wasser würden zudem dem Planungsziel entgegen stehen zwischen Schloss und Neubauten möglichst viel Freifläche für die Parkanlage zu lassen. <u>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.</u>
2.1	B 2	Ich befürworte die Überarbeitung der Gesamtbebauung: reduzieren, zurücksetzen der Wohngebäude (+deren Holzverkleidungsfassade	Die vorgelegte Planung folgt dem Ziel den Bereich zwischen Schloss und den Neubauten weitgehend freizulassen. Diesem

Lfd. Nr.	Stellungnehmende, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	13.10.2021	etc.) und die Fußgängerbrücke für die Öffentlichkeit sowie Nutzung des kleinen Landschaftsparks für die Öffentlichkeit!	städtebaulichen Anspruch folgend entstand die Parkanlage in der Mitte. Dem Planungswillen der Stadt folgend, wird diese Parkanlage von Neubauten mit vorgesehener Wohnnutzung eingefasst. Die bauliche Dichte überschreitet keine Richtwerte (gem. § 17 BauNVO) und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Siehe hierzu auch Abwägungspunkt 1.2. Durch die öffentliche Durchwegung über die entstehende Brücke über die Schulhavel wird die Parkanlage der Öffentlichkeit zugänglich sein. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie die Überquerung über die Schulhavel gesichert wird. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.
2.2		Alle Eigentumswohneinheiten, auch die im Schloss, sollten möglichst mit wenig Ferienwohnungsnutzung bekommen!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan bereitet auf den genannten Flächen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vor. Ferienwohnungen fallen unter die „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ des § 4 Abs. 3 BauNVO. Ferienwohnungen können bei einem Baugenehmigungsantrag oder einem Antrag auf Nutzungsänderung §§ 29 ff. BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Gebietscharakter dadurch nicht gefährdet wird. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht daher nicht. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.
2.3		Barriere-Freiheit im EG des Schlosses (Wohnungen!) – diese ggf zumindest teilweise auch mietbar für Senioren mit geringem Einkommen!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern dessen Umsetzung.
2.4		Saal_Schloss: Vermieten für Veranstaltungen ermöglichen (Konzerte, Lesungen, regelmäßige „Gruppen“ wie Tanz/Tango, Yoga etc) – dies	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnehmende, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		angemessen bezahlbar für Ortsansässige Gruppen. Ggf. geplanter Sauna-/ Wellnessbereich (im UG des Schlosses?) und auch für Fürstenberger/ Öffentlichkeit zu bezahlbaren Nutzung anbieten (können ja best. Tage/ Zeiten sein).	Er betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans, sondern dessen Umsetzung.
3.	B 3 13.10.2021	Wir schließen uns den beiden vorherigen Kommentaren total an! Die neue Bebauung erscheint sehr dicht. Eine Reduzierung um die Hälfte wäre zu begrüßen!	Die vorgelegte Planung folgt dem Ziel den Bereich zwischen Schloss und den Neubauten weitgehend freizulassen. Diesem städtebaulichen Anspruch folgend entstand die Parkanlage in der Mitte. Dem Planungswillen der Stadt folgend, wird diese Parkanlage von Neubauten mit vorgesehener Wohnnutzung eingefasst. Die bauliche Dichte überschreitet keine Richtwerte (gem. § 17 BauNVO) und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Siehe hierzu auch Abwägungspunkt 1.2. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.
4.1	B 4 13.10.2021	Mit großem Interesse habe ich die Bebauungspläne für das Schloss Fürstenberg gelesen. So sehr ich mich darüber freue, dass endlich Leben in das alte Gemäuer kommt, so sehr befürchte ich auch, dass es sich zu einer „gated community“ entwickeln könnte. Zur besseren Integration des Schlosses in das Stadtleben begrüße ich daher ausdrücklich die Planung einer Fußgängerbrücke, die einen zweiten Zugang zum Schlosspark ermöglichen würde.	Der Bildung einer „gated community“ ist eigentümerseitig ausdrücklich kein erklärtes Ziel. Das Gelände soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dies soll durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer abgesichert werden. Im ausgelegten Entwurf ist zudem eine GFL Fläche eingezeichnet, welche mittels textlicher Festsetzung sowohl für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr, als auch für die zuständigen Versorgungsträger belastet werden soll. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung.

IV. 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

IV. 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird vom 14.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022 durchgeführt.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergibt sich keine Veränderung der grundsätzlichen Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen führt jedoch zu folgenden Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf:

- Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2
- Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 (neue Planung TF 9)
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 6
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (neue Planung nun TF 5)
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9 (neue Planung nun TF 7)
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10

Im Folgenden wird die Auswertung der Beteiligung dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	Gemeinsame Landes-Planungsabteilung 11.03.2022	X = Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanung Vertrages X = Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht X = Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Kenntnisnahme.
1.2		Mit dem o. g. Vorhaben beabsichtigt die Stadt Fürstenberg/Havel die städtebauliche Entwicklung einer ca. 3 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Plangebiet schließt an vorhandene Bebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedungsgebiet gegeben ist. Die Ziele Z 5.2 und Z 5.4 LEP HR stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Die Stadt gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungs-Flächenentwicklung (Ziel Z	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		5.6 LEP HR). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel Z 5.5_EP HR), d. h.:	
1.3		- 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;	Kenntnisnahme.
1.4		- 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 die sogenannten Altplanungen im Teil-FNP, OT Bredereiche, im Umfang von 1,5 ha.	Kenntnisnahme.
1.5		- Gemäß dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist der Ortsteil Fürstenberg als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt, somit kann die Stadt Fürstenberg/Havel im Ortsteil Fürstenberg über eine Wachstumsreserve gemäß Ziel Z 5.7 LEP HR in Höhe von 7,9 ha verfügen. Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet der Stadt Fürstenberg/Havel. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.	Kenntnisnahme. Ein redaktioneller Hinweis der Zustimmung wird in die Begründung aufgenommen.
2.1	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 22.02.2022	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.02.2022 (Posteingang: 14.02.2022) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mit-teilen. Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung: - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" vom 21. November 2018 - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"(ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 - Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" Entwurf vom 8. Juni 2021	
2.2		Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Schlossgrundstück" (Stand: Februar 2022) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 2,8 ha großen Fläche in der Stadt Fürstenberg/Havel als allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 100 Wohneinheiten als dreigeschossige Gebäude in abweichender Bauweise geschaffen werden. Der Ortsteil Fürstenberg/Havel übernimmt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.).	Kenntnisnahme. Ein redaktioneller Hinweis der Zustimmung wurde in der Begründung ergänzt.
2.3		Hinweise! Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regionalplanerischen Teilpläne sind durch die Planung nicht betroffen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung". Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen. Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" wurde am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Entscheidungen über deren Zulässigkeit zu berücksichtigen (§ 3 Absatz 1 Nummer 4 i. V. m. § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG).	
2.4		Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung. Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	
3.1	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Katasteramt 21.03.2022	A EINLEITENDE BEMERKUNGEN Der Landkreis Oberhavel wurde durch Sie mit Schreiben vom 14.02.2022 aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“ als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellung zu nehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB). Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahmen der Kreisverwaltung als Träger öffentlicher Belange obliegt dem Fachbereich Bauordnung und Kataster, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht. Folgende Unterlagen standen zum Download bereit: ● Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ einschließlich Begründung mit Stand 02/2022 ● Altlastenuntersuchung (Spiekermann Ingenieure GmbH, Stand 05/2021) ● Artenschutzbericht (Herr Dipl.-Biologe T. Teige, Stand 01/2022)	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		● Baugrundgutachten (Brandenburger Baugrundingenieure u. Geotechniker GmbH, Stand 08/2020) ● Entwässerungsnachweis (GÜRTLER & KAPLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 01/2022) ● Kampfmittelprüfung (Firma Kampfmittelbergung & Sprengtechnik, Stand 03/2021) ● Schalltechnische Untersuchung (PEUTZ CONSULT GmbH, Stand 01/2022) ● Verkehrsuntersuchung (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Stand 05/2021)	
3.2		Von Seiten des Landkreises Oberhavel werden zu o. g. Bebauungsplanentwurf Nr. 15 der Stadt Fürstenberg/Havel folgende Hinweise abgegeben. Ich bitte Sie, diese im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in die erforderliche Abwägung mit einzubeziehen.	
3.3		B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES 1. Belange des Bereiches. Planung 1.1 Weiterführende Hinweise <u>1.1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB</u> § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, durch die „die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird“. Diese Vorgabe ist zu beachten und durch entsprechende Festsetzungen abzusichern. Zu prüfen wäre auch die Nutzung des Instruments des Vorhaben- und Erschließungsplans.	Der Entwurf des Bebauungsplans setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Entwicklung eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist seitens der Stadt Fürstenberg/Havel und seitens der Eigentümerin nicht vorgesehen. Die städtebaulichen Ziele werden auch mit dem Angebotsbebauungsplan erreicht. Beschluss Keine Änderung des Aufstellungsverfahrens.
3.4		Dem Planungskonzept ist zu entnehmen, dass „ca. 94 Wohneinheiten entwickelt werden (so/len), die sowohl für den dauerhaften	Die derzeitige Planung sowie eine Prognose wurden in der Begründung redaktionell ergänzt.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Aufenthalt als auch für Wochenend- und Feriennutzungen vorgesehen sind“.	Demnach entstehen auf dem Baugrundstück ca. 83 Wohneinheiten. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt.
3.5		<u>1.1.2 Rechtsgrundlagen</u> Die Planzeichenverordnung ist wie folgt zu zitieren: „Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 / S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.“	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung sowie die Begründung wurden redaktionell ergänzt.
3.6		<u>1.1.3 Planzeichnung/Planzeichenerklärung</u> a) In der Planzeichenerklärung ist im Sinne einer besseren Lesbarkeit durch Zwischenüberschriften deutlich zwischen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (nicht Legende I Nutzungsmaß I Bauweise), nachrichtlichen Übernahmen sowie sonstigen Darstellungen ohne Normcharakter zu unterscheiden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde um weitere Zwischenüberschriften redaktionell ergänzt.
3.7		b) Bei der Erklärung des Planzeichens für allgemeine Wohngebiete sind die verwendeten Buchstaben „WA“ zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt.
3.8		c) Für die Zweckbestimmung der „Privaten Grünfläche“ ist das Planzeichen entsprechend Punkt 9. der Anlage zur PlanzV 90 zu verwenden und entsprechend zu erklären als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“.	Das Planzeichen, Punkt 9 der PlanZV, wurde bereits verwendet. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Legende wurde redaktionell um „die Zweckbestimmung Parkanlage“ redaktionell ergänzt.
3.9		d) Bei der Erklärung des Planzeichens für Wasserflächen ist die Ergänzung „Gewässer II. Ordnung“ unter der Zwischenüberschrift „Sonstige Hinweise“ aufzunehmen.	Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wird dem Hinweis nicht gefolgt.
3.10		e) Die Bestimmungslinie für die Baugrenze ist entsprechend Punkt 3.5. der Anlage zur PlanzV 90 zu erklären (durchgezogene schwarze Linie als oberer Abschluss).	Das Planzeichen Punkt 3.5 der PlanZV wurde korrekt verwendet und war bereits Bestandteil der Legende. Es bedarf keiner Anpassung.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.11		f) Die verwendete Zweckbestimmung „St“ ist entsprechend Punkt 15.3. der Anlage zur PlanzV 90 als „Stellplätze“ zu erklären.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt.
3.12		g) Für die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen ist das Planzeichen entsprechend Punkt 15.5 der Anlage zur PlanzV 90 in der Planzeichenerklärung anzuführen. Zu ergänzen sind die in der Planzeichnung verwendeten Einträge „G1“ und „G2“.	Das Planzeichen Punkt 15.5 der PlanZV wurde korrekt verwendet und war bereits Bestandteil der Legende. Es bedarf keiner Anpassung. Die Einträge G1 und G2 wurden mittels textlicher Festsetzung Nr. 9 definiert.
3.13		h) Bei der Erklärung der Grundfläche „GR“ ist entsprechend Punkt 2.6. der Anlage zur PlanzV 90 die Flächenangabe zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt.
3.14		i) Für die römische Ziffer „III“ ist entsprechend Punkt 2.7. der Anlage zur PlanzV 90 die Erklärung „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß“ anzuführen.	Das Planzeichen Punkt 15.5 der PlanZV wurde korrekt verwendet und war bereits Bestandteil der Legende. Es wurde der Begriff „Geschosse“ in „Vollgeschosse“ redaktionell geändert. Die Planzeichnung wurde redaktionell fortgeschrieben.
3.15		j) Die Erklärung des Planzeichens für die Dachform und Dachneigung hat unter der Teilüberschrift „Gestaltungsbindungen“ zu erfolgen (nicht Nutzungsmaß I Bauweise). Die Rahmensetzung für die „zulässige Dachneigung zwischen 35° bis 45°“ bei den Neubauten sollte aufgrund der Lage im näheren Umfeld des denkmalgeschützten Schlossgebäudes nochmals überprüft und mit der zuständigen Denkmalfachbehörde abgestimmt werden (spezifische städtebauliche und gestalterische Vorprägung).	Dem Hinweis einer weiteren Zwischenüberschrift wird gefolgt. Sie wird in der Planzeichnung nun „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ heißen. Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt. Die geplante Dachneigung der Neubauten wurde aus den bestehenden Dachneigungen von Schloss und direkt angrenzenden Bauten abgeleitet. Hiermit soll eine Eingliederung in den Bestand gewahrt werden. Das denkmalrechtliche Einvernehmen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren herzustellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.16		k) Die in der Planzeichnung enthaltenen Eckpunkte „s1“ bis „s8“ sind in der Planzeichenerklärung anzuführen und zu erläutern.	Die Punkte s1-s8 werden auf der Planzeichnung unter den Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen definiert. Zusätzlich wurde eine Erklärung des Planzeichens unter „Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise“ in die Legende aufgenommen. Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt.
3.17		l) Die Erklärung des Planzeichens für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist entsprechend Punkt 15.13. der Anlage zur PlanzV 90 zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde redaktionell fortgeschrieben.
3.18		m) Die Maßeintragungen (Winkel-, Längen- und Abstandsgrößen) sind als sonstige Darstellungen ohne Normcharakter in der Planzeichenerklärung anzuführen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde redaktionell fortgeschrieben.
3.19		<u>1 1.4 Textliche Festsetzungen</u> Folgende textliche Festsetzungen (TF) einschließlich Begründungen sind zu überarbeiten: TF 1: Bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sollten die Erfordernisse einer nutzungsbezogenen Modifizierung und räumlichen Gliederung i. S. d. § 1 Absätze 4 – 9 BauNVO geprüft werden (teilräumliche als auch vertikale Differenzierungen). Des Weiteren sollte auch das städtebauliche Regelungserfordernis geprüft werden, Läden, Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe auf eine Ausnahmezulässigkeit zu beschränken.	Die textliche Festsetzung Nr. 1 enthält bereits die notwendigen und städtebaulich erforderlichen Beschränkungen der Unzulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Weitere Regelungsinhalte sind städtebaulich nicht erwünscht und erforderlich. Die Sicherung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes ist bei Genehmigungsanträgen zu prüfen und zu wahren. Beschluss Keine Änderung der Planung.
3.20		TF 2: Wenn sich die Größe der zulässigen Grundfläche allein aus einer engen Baukörperausweisung ergibt, sollte folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen werden: „Soweit eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.“	Die TF Nr. 2 wird angepasst. Diese lehnt sich nun an die Musterfestsetzung an und wird wie folgt umformuliert: <i>„Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“</i>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Die Planung wurde redaktionell geändert.
3.21		TF 3: Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Da je Wohnung im Erdgeschoss ein Austritt aus der Wohnung geplant ist, sollte sich die Ausnahmeregelung nach Art und Umfang auf den einzelnen wohnungsbezogenen Freisitz beziehen.	Die Regelungstiefe der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird im Rahmen des Angebotsbebauungsplans als hinreichend erachtet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann und muss eine genaue Aufteilung der Wohnungen nicht abschließend geklärt sein. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
3.22		TF 4: Da „Nebenanlagen“ in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO angeführt werden, besteht kein Erfordernis, diese zusätzlich zu den „Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauVO“ anzuführen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird redaktionell fortgeschrieben und lautet wie folgt: <i>„Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.“</i>
3.23		TF 5: Für die getroffene Regelung ist eine zeichnerische Verknüpfung erforderlich (Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „III (G)“ ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.).	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird nun unter dem Kapitel „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ als gestalterische Festsetzung in der Begründung geführt. Außerdem wurde das Muster des Brandenburger Leitfadens zur Bauleitplanung verwendet. <u>Beschluss:</u> <u>Die Planung wurde geändert.</u> Die neue textliche Festsetzung lautet:

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			„Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.“ (neue Planung textliche Festsetzung Nr. 10)
3.24		Zu prüfen sind weitergehende Regelungen zur Höhenentwicklung, Dach- und Fassadengestaltung auf Grund der Lage im Bereich der Schlossanlage.	Eine weitere Regelung der Höhenentwicklung wird als nicht erforderlich erachtet, da die Ausbildung ungewöhnlich hoher Geschosse für den Vorhabenträger zu unerwünschten Kostensteigerungen führen würde. Das denkmalrechtliche Einvernehmen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren herzustellen. Beschluss: <u>Keine Änderung der Planung.</u>
3.25		TF 6: Für die getroffene Regelung ist ebenfalls eine zeichnerische Verknüpfung erforderlich (Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „a“ sind Gebäude mit einer Länge von maximal m zulässig.). Die zulässigen Baukörperlängen von „maximal 53 m“ sollten aufgrund der Lage im näheren Umfeld des denkmalgeschützten Schlossgebäudes nochmals überprüft und mit der zuständigen Denkmalfachbehörde abgestimmt werden (spezifische städtebauliche und gestalterische Vorprägung).	Die Denkmalfachbehörde hat im Rahmen der Trägerbeteiligung zum genannten Punkt Stellung genommen. Die Planung wurde redaktionell fortgeschrieben so dass das erwünschte städtebauliche Bild besser in der Planzeichnung dargestellt wird. Die Baufenster und Nebenanlagen werden genauer definiert. Siehe das vollständige Abwägungsergebnis unter 9.5. Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt.
3.26		TF 7: Die Regelung des Satzes 1 widerspricht mit den angeführten „Garagen“ der zeichnerischen Festsetzung und den Aussagen in der Begründung („...dass Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen errichtet werden dürfen“). Die Regelung des Satzes 2 ist wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz in einem BPL nicht festsetzbar.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Sicherung der temporären Stellplätze im Inneren des Plangebiets ist ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans und des städtebaulichen Konzepts. Daher wird die textliche Festsetzung wie folgt angepasst Beschluss: Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird wie folgt angepasst.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.“ Die Formulierung „ausnahmsweise“ wird im Folgenden in der Begründung und in dem städtebaulichen Vertrag konkretisiert.
3.27		TF 8: Für die Fläche G1 ist die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zu prüfen, insofern ein öffentliches Interesse an der Befahrbarkeit vorliegt (Widmung der Privatstraße als Anliegerstraße).	Die Fläche G1 soll durch die Öffentlichkeit nur von Fahrrädern befahren werden können. Aufgrund der Herstellung als Feuerwehrzufahrt ist von einer ausreichenden Sicherheit zur Befahrbarkeit für den Radverkehr auszugehen. Die Flächen verbleiben ansonsten in privater Hand und sollen auch von Anwohnern nur temporär genutzt werden. Eine Ausweisung als private Verkehrsfläche ist ausdrücklich nicht gewünscht und würde dem Ziel der Freihaltung von Verkehr des inneren Bereiches der Schlossinsel widersprechen. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
3.28		TF 9: Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen wird als Pflanzbindungsfläche festgesetzt, um „einen naturbelassenen Bereich zu sichern“. Satz 2 der textlichen Regelung widerspricht mit der Zulassung von 21 Freisitzen mit Grundflächen von 18 qm dieser Zielsetzung. Die Erhaltungsbindung in Satz 1 ist zu konkretisieren.	Die Festsetzung definiert sich durch den naturnahen Pflanzbestand, welcher zu erhalten ist, von selbst. Eine weitere Regelungstiefe wird auch seitens der Umweltbüros nicht für notwendig erachtet. Das städtebauliche Konzept der Eigentümerin sah auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt 21 sogenannte Freisitze vor, welche als Heckengärten ausgeführt werden sollen. Einzelne oder alle dieser Heckengärten können ganz oder teilweise in die Fläche mit Pflanzbindung hineinragen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Die Planung soll auf 19 Heckengärten reduziert werden. Der zweite Satz der textlichen Festsetzung wurde wie folgt angepasst: <i>„Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freisitze mit einer Grundfläche von jeweils maximal 18 m² zulässig.“</i> Aufgrund der Ausgestaltung als Heckengärten und aufgrund der geringen summierten 342 m² innerhalb des 2077 m² großen Streifens, wird dies insgesamt als untergeordnet bewertet. Zudem ist diese Berechnung die worst-case Annahme. Die Heckengärten können auch außerhalb des Bereichs zur Pflanzbindung entstehen. <u>Beschluss:</u> <u>Die Planung wurde geändert.</u>
3.29		TF 10: Regelungen zu den Nebenanlagen sollten ebenfalls aufgrund der Lage im näheren Umfeld des denkmalgeschützten Schlossgebäudes mit der zuständigen Denkmalfachbehörde abgestimmt werden.	Unter Punkt 9 dieser Abwägungstabelle wird auf die Gestaltung der Nebenanlagen eingegangen. Das denkmalrechtliche Einvernehmen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren herzustellen. Keine Änderung der Planung.
3.30		<u>1.1 .4 Planunterlage</u> a) Der Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr) ist nach § 1 Absatz 2 Satz 3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) anzugeben.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde redaktionell fortgeschrieben.
		b) Bei der Darstellung von Gebäuden sollte deren Nutzung und Geschossigkeit angegeben werden.	Die Darstellung von der Nutzungsweise des Gebäudebestands sowie deren Geschossigkeit sind keine gesetzlichen Anforderungen gem. § 1 PlanZV 90. Diese fordert eine eindeutige Darstellung des Liegenschaftskatasters, der räumlichen Lage von vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			sowie Geländehöhen. Von diesen Angaben kann sogar abgewichen werden, falls es für die Festsetzungen nicht erforderlich ist. Keine Änderung der Planung.
3.31		2. Belange vorbeugender Brandschutz 2.1 Weiterführende Hinweise 2.1.1 Frühzeitige Hinweise <u>§ 5 Absatz 1 BbgBO-- Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr</u> Für Objekte, die mehr als 50 m von durch die Feuerwehr zu nutzenden Verkehrsflächen entfernt sind, sind nach § 5 Absatz 1 BbgBO Zufahrten und Bewegungsflächen nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. <u>§ 33 Absatz 3 BbgBO - Brüstungshöhen „Anleiterstellen bei drei Vollgeschossen:</u> Für Brüstungen von mehr als 8,0 m Höhe von Fenstern, die dem zweiten Rettungsweg zuzuordnen sind, sind nach § 33 Absatz 3 BbgBO Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr in die Planung aufzunehmen.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans.
3.32		3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz <u>3.1.1 Landwirtschaft</u> Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.
3.33		<u>3.1.2 Naturschutz</u> Dem Planvorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Es werden keine nach Naturschutzrecht festgesetzten Schutzgebiete vom Vorhaben berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Der vorliegende Entwurf beinhaltet eine Zusammenstellung der verfügbaren Umweltinformationen	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		sowie die Ergebnisse durchgeführter Untersuchungen. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:	
3.34		<u>Eingriffsregelung</u> Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Konzipierung von Kompensationsmaßnahmen nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a i. V. m. Anlage 1 BauGB ist somit nicht erforderlich. Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG sowie für Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG sind allerdings zu beachten.	Kenntnisnahme.
3.35		<u>Artenschutz</u> Die Belange des Artenschutzes sind, wie im Entwurf bereits dargelegt, hinreichend zu berücksichtigen. Im Falle des Auffindens von Vertretern geschützter. Artengruppen (europäische Vogelarten, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, Biber) oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation abzuleiten. Gegebenenfalls sind artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.36		Für alle erfassten und von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind CEF-Maßnahmen) vorzusehen. Es sind konkrete Angaben zum erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Es sind die vom Artenschutzgutachter vorgesehenen Regelungen für CEF-Maßnahmen sowie baubegleitende ökologische Betreuung sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Eigentümerin vorgesehen. Die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags werden im Kapitel II.3.9 der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.37		Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, ist es zwingend erforderlich, vor dem Abriss von Gebäudeteilen und vor Beginn künftiger Bauarbeiten das Schlossgebäude und das Gelände durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.	Siehe Punkt 3.36 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.38		<u>Biotopschutz</u> Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überprägung nicht zu erwarten, unter Berücksichtigung des Gebietscharakters jedoch nicht ausgeschlossen.	Kenntnisnahme.
3.39		<u>Naturdenkmal</u> Gemäß §28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es sind entsprechende Auflagen für das ausgewiesene Baum-Naturdenkmal in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinsichtlich der erforderlichen Schutzmaßnahmen wird auf die Regelungen der DIN 18920 verwiesen.	Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Die Planung wurde redaktionell ergänzt.
3.40		<u>Hinweise</u> Für den planungsrechtlichen Außenbereich, dem westlichen Teil des Plangebietes, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg/Havel erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Bis dahin liegt die Zuständigkeit für Fällungen von Bäumen im planungsrechtlichen Außenbereich entsprechend §8 Abs. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (Bbg NatSchAG) bei der uNB. Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme un-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		berührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.	
3.41		4. Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft 4.1 Weiterführende Hinweise <u>4.1.1 Gewässerschutz</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die Bauausführung und nicht auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.
3.42		<u>Hinweise</u> Die Ausführungen auf Seite 17, Punkt I. 5. 5. Entwässerungsnachweis sind nicht korrekt. Einer Einleitung in das öffentliche Netz kann nur der Betreiber der Kanalisation zustimmen. In dieser Hinsicht hat sich die untere Wasserbehörde nicht geäußert.	Das auf Seite 17 der Begründung zugrunde gelegte Schreiben vom 04.03.2021 des Fachdienstes Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel enthält den Satz: „Noch ein allgemeiner Hinweis: Für die Einleitbauwerke ist keine zusätzliche Genehmigung für Bauwerke am Gewässer erforderlich“ Daher wurde im Folgenden davon ausgegangen, dass keine weitere Zustimmung erforderlich ist.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Der Bauherr wird in dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Genehmigungsverfahren einen entsprechenden Antrag beim Betreiber der Kanalisation stellen. Für den Bauantrag des Schlosses wurde bereits der Antrag gestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde redaktionell in die Begründung aufgenommen.
3.43		Zur Aussage auf Seite 28/29 zu den Belangen des Hochwasserschutzes ist festzustellen, dass durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel keine Kartierung von Hochwasserrisikogebieten in Arbeit ist. Die Erstellung von Gefahrenkarten und Risikokarten gemäß § 74 WHG obliegt der obersten Wasserbehörde.	Der Hinweis wurde redaktionell in die Begründung aufgenommen.
3.44		Für die Einleitung von Niederschlagswasser über ein Kanalsystem in das Oberflächengewässer liegt entgegen den Aussagen auf Seite 32 zum Schutzgut Wasser bislang keine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den §§ 8 und 9 WHG vor.	Der Hinweis wurde redaktionell aus der Begründung entfernt.
3.45		5. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung 5.1 Weiterführende Hinweise <u>5.1.1 Bodenschutz/Altlasten untere Abfallwirtschaftsbehörde</u> Der Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken. Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.	
3.46		<u>5.1.2 öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</u> Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin: Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden. Das B-Plangebiet ist durch die Bundesstraße B96 verkehrlich erschlossen. Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrerschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.	
3.47		6. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung 6.1 Weiterführende Hinweise <u>6.1.1 Verkehr</u> Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich grundsätzlich keine Bedenken, die folgenden Hinweise zum Bauvorhaben sind jedoch zu berücksichtigen: Wie in den Planungszielen in Kapitel II.1 bereits dargelegt, soll das Gelände des Schlossgrundstücks für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben und über eine zusätzliche Gewässerüberquerung über die Schulhavel begehbar werden. Der Bauherr plant eine innere Erschließung seines Grundstücks für Feuerwehr, Müllabfuhr, Umzugsfahrzeuge der Anwohner und eine kurzzeitige PKW-Befahrbarkeit zum Be- und Entladen von beispielsweise schweren Einkäufen der Anwohner. Die Fläche G1 ist unter der Beachtung von Kurvenradien für entsprechende Fahrzeuge von Feuerwehr und Müllabfuhr zu planen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.48		Für eine Stellungnahme zur geplanten Fläche G2 (Brücke über die Schulhavel) benötigt der Fachdienst Verkehr beurteilungsfähige Unterlagen. Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ist weder die Breite der Brücke oder eine Geländerhöhe ersichtlich. Des Weiteren ist fraglich, für welche Verkehrsarten die Brücke freigegeben werden soll (Stichwort Brückenlast -Tonnage Midmung).	<i>Die textliche Festsetzung Nr. 8 des ausgelegten Bebauungsplamentwurfs besagt, dass ein <u>Geh- und Radfahrrecht</u> in einer Breite von 2,8 m zu sichern ist. Es sind somit keine Belastungen durch motorisierten Verkehr zu erwarten. Die Ausführung und Finanzierung des Brückenbauwerks wird im städtebaulichen Vertrag gesichert und ist nicht Regelungsinhalt der Festsetzungen des Bebauungsplans.</i> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.49		Um das städtebauliche Ziel planungsrechtlich zu sichern, dass das Wohngebiet weitestgehend von PKW freizuhalten ist, wird mittels textlicher Festsetzung geregelt, dass Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen errichtet werden dürfen. Ausnahmen hiervon sollen - wie erwähnt - kurzzeitige Be- und Entlademöglichkeiten darstellen. Die Anlage von Stellflächen bzw. Parkplätzen hat entsprechend der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) zu erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.50		Für das geplante Wohngebiet ist ausreichend Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Anwohner, Besucher, Handwerker Pflegedienst etc.) zu treffen.	Die Innenstadt und der Bahnhof Fürstenberg sind von der Schlossinsel fußläufig gut erreichbar. Dementsprechend kann für viele Wege auf den PKW verzichtet werden. Die Flächen für PKW-Stellplätze wurden so bemessen, dass sie den prognostizierten St-Bedarf für die zu erwartenden ca. 83 Wohnungen nachweisen können. Ein steigender Parkdruck auf nahegelegene Gebiete kann nicht angenommen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Kein Beschluss erforderlich.
3.51		Laut der Beschreibung des Vorhabens erfolgt die verkehrliche Erschließung des Bebauungsgebietes bzw. zu den geplanten Stellflächen über zwei Zufahrten mit Anschluss an die Bundesstraße B96. Bei der weiteren Planung sind diese Zufahrten entsprechend den maßgebenden Bemessungsfahrzeugen (Schleppkurven) auszuführen. Verkehrssicherheit und Sichtverhältnisse stehen in direkter Beziehung. Deshalb muss auf Einhaltung der Sichtfelder geachtet werden. Es darf zu keinen Sichtbehinderungen von Wartepflichtigen Fahrzeugen kommen. Dem Planausschnitt Freiflächenplanung (Stand 12.04.2021) vom Büro Grünplanung Oehm & Herlan ist zu entnehmen, dass sich im Sichtbereich Bäume befinden. Die Einhaltung der Sichtfelder ist zu garantieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.52		(Auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/Havel (Verkehrslärm und Gewerbelärm) der Peutz Consult vom 21.01.2022 sowie zum Verkehrsgutachten FPB, Stand 06.05.2021 wird Bezug genommen.) Für den Bereich Unter den Linden (B96) ist bereits aus Lärmschutzgründen Tempo 30 angeordnet. Für die nach § 45-Abs. 1 StVO ggf. neu anzuordnenden Verkehrszeichen und Markierungen sind rechtzeitig vor Fertigstellung die Markierungs- und Beschilderungspläne zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind. Entsprechend § 45 Abs. 6 StVO muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach §45 Abs. 1	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		bis 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) darüber einholen, - wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, - ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, - ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat. Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages sollte dieser ca. 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen. Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.	
3.53		7. Belange des Fachbereiches Schulangelegenheiten 7.1. Weiterführende Hinweise <u>7.1.1 Bedarf an Kita- und Schulplätzen</u> Den eingereichten Unterlagen können keine weiterführenden Informationen zur Einwohnerentwicklung (Anzahl der möglichen Wohnungseinheiten > Ableitungen bezüglich der Einwohnerzahl) entnommen werden. Insofern sind keine Auswirkungen auf die Auslastung bzw. weiteren Bedarfe an Kita- und Schulplätzen ableitbar. Die Auswirkungen auf das soziale Umfeld fehlen bzw. erscheinen inhaltlich unzureichend. Rückschlüsse auf die Kitabedarfsplanung und die Schulentwicklungsplanung, hier sowohl im Grundschul- wie auch im Bereich der weiterführenden Schulen, sind mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich.	<u>Kita- und Hortbedarfsplan</u> Die sich in der Nähe vom Vorhabengebiet befindlichen Kitas „Kleine Strolche“ mit 53 % Belegung und „Spatzennest“ mit 89 % Belegung weisen ausreichende Kapazitäten auf. Der Bedarf an Kitaplätzen kann selbst unter worst-case Annahmen aus dem Kita-Bedarfsplan bis 2030 gedeckt werden. Für den Bereich Hort wird langfristig eine Kapazitätserhöhung als sinnvoll erachtet, kurz bzw. mittelfristig werden die Kapazitäten jedoch als ausreichend bewertet. <u>Schulentwicklungsplan</u> Die zwei Grundschulen der Stadt Fürstenberg/Havel befinden sich derzeit im Ausbau. Gemäß Prognose über die Jahresverteilung wird mit einem Bedarf von 10 zusätzlichen Grundschulplätzen gerechnet. Für Grundschulen wird von einer langfristig ge-

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			sicherten Versorgung ausgegangen (S. 110 Schulentwicklungsplan). Im Landkreis Oberhavel gibt es insgesamt sechs Gymnasien, drei Gesamtschulen sowie drei Oberschulen, zwei Oberstufenzentren und fünf Förderschulen. Zur prognostizierten Auslastung der Oberschulen werden im Schulentwicklungsplan keine verbindlichen Aussagen getroffen. Jedoch wurden und werden laut Schulentwicklungsplan einige Gymnasien erweitert. Gemäß Prognose über die Jahresverteilung wird mit einem Bedarf von 7 zusätzlichen Oberschulplätzen im Landkreis gerechnet. Von einer ausreichenden Versorgung wird ausgegangen. Die Hinweise sowie ein Rechenweg werden redaktionell in die Begründung aufgenommen. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
3.54		C - SCHLUSSBEMERKUNGEN Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Planung steht der im Briefkopf genannte Bearbeiter bei Bedarf zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
4.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West Abt. Techn.	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hierbezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Umwelt-schutz 2 14.03.2022	Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.	
4.1		Belange Wasserwirtschaft Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Das Plangebiet ist umgeben von der Schlosshavel (Iserdiek) und der Priesterhavel (Schulhavel), jeweils Gewässer ii. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung ob liegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden. Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine 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].	Kenntnisnahme.
4.2		Belange Immissionsschutz 1. Sachstand und Planungsziel Planungsziel ist, mit dem Bebauungsplan auf Grundlage von § 13b BauGB ohne Umweltprüfung auf dem Schlossgrundstück eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Besonderen geprägt durch die Einwirkungen des Verkehrsaufkommens der B 96. Die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Teil der vorliegenden Unterlage ist die Schalltechnische Untersuchung zum BP Nr. 15 Be-	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		richt-Nr. VL 8804-1 vom 21.01.2022 des Büros Peutz Consult. Die Schalltechnische Untersuchung liegt jedoch nur als Vorabzug vor. Ein Flächennutzungsplan liegt- für die Stadt Fürstenberg nicht vor.	
4.3		2. Stellungnahme 2.1. Rechtgrundlage Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutz Gesetz (BimSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz in Städtebau“. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutz Gesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz Gesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von immissionsrichtwerte zum Schutz der Nachbarschaft. Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.	
4.4		2.3 Schutzanspruch Planungsziel ist die Entwicklung eines schutzbedürftigen Baugebietes. in der Bauleitplanung fand die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Anwendung. Beiblatt 1 benennt für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) sowie 40 dB(A). Der niedrigere Nachtwert soll für industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte eingehalten oder unterschritten werden. im Rahmen der Abwägung kann nach den Hinweisen zur Anwendung von den Orientierungswerten abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen. Wird von den Orientierungswerten abgewichen sollten geeignete Maßnahmen der Minderung vorgesehen und planungsrechtlich 'gesichert werden.	Kenntnisnahme.
4.5		Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung bestimmt. Aus der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung ergeben sich die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Gegenüber Geräuschemissionen von Anlagen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen, sind dann die Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 e) TA Lärm maßgebend.	Kenntnisnahme.
4.6		2.4 Immissionssituation Der Geltungsbereich ist geprägt durch eine Vorbelastung an Geräuschimmissionen, die	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		durch das Verkehrsaufkommen von 11.200 Kfz/Tag auf der B 96 und vorhandenen emittierenden Anlagen wie den Verbrauchermarkt südlich des Geltungsbereiches hervorgerufen werden. Die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. In die Beurteilung wurden auch die durch die Bahnstrecke 6088 hervorgerufenen Geräuschemissionen (Prognose 2030) eingestellt. Hierfür wurde eine Minderung des Beurteilungspegels nach der DIN 410912 Abschnitt 4.4.5.3, Abs. 3 zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht angewendet.	
4.7		Ergebnis der Beurteilung ist, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 eines allgemeinen Wohngebietes teilweise nicht entsprochen werden kann. Im Tagzeitraum wurden Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 52 d B(A) ermittelt.	Kenntnisnahme.
4.8		Der Geltungsbereich des Plangebietes stellt sich zum vorhandenen Verbrauchermarkt nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Erkenntnisse, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die immissionsrichtwerte der TA-Lärm Nr. 6.1 e) überschritten werden, liegen bisher nicht vor. Ich weise jedoch darauf hin, dass in die Beurteilung als technische Anlagen nur ein Verflüssiger RLT-Anlage mit einem Schalleistungspegel von 73,2 dB(A) innerhalb der Anlieferzone eingestellt wurde und ein Betrieb und die Belieferung des Marktes im Nachtzeitraum nicht beurteilt wurden.	Der Hinweis ist korrekt. Wie aus der STU hervorgeht liegt der Stadt Fürstenberg/Havel die Baugenehmigung des Verbrauchermarktes vor, welche den Betrieb und die Anlieferung im Nachtzeitraum aufgrund seiner wohnnahen Lage ausschließt.
4.9		Ergebnis der Beurteilung ist auch, dass die durch das Vorhaben prognostizierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens an einzelnen immissionsorten, an denen Beurteilungspegel > 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht erreicht werden, um 0,1 dB (A) erhöht werden. Hierzu wurde ausgeführt, dass die Erhöhung für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist.	Kenntnisnahme.
4.10		Der Aussage, dass sich aus der planbedingten Erhöhung keine Anforderungen an den Lärmschutz ergeben, kann gefolgt werden.	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Anforderungen könnten sich an das Bauschalldämm-Maß der Gebäude zum Schutz der Innenwohnbereiche ergeben. Aus einer planbedingten Erhöhung des Beurteilungspiegels um 0,1 dB(A) ergeben sich jedoch im Sinne der DIN 4.109 keine weitergehende Anforderung an das Bauschalldämm-Maß der Gebäude.	
		Im Vorentwurf der schalltechnischen Untersuchung wurden geeignete Maßnahmen der Minderung zum Schutz der Innenwohnbereiche (S. 39 - 41) innerhalb des Geltungsbereichs vorgeschlagen, die jedoch ggf. dem aktuellen Stand des Gutachtens anzupassen sind. Die Maßnahmen wurden noch ohne Bezug zur aktuellen schalltechnischen Untersuchung in die Festsetzung Nr. 11 des Bebauungsplanes aufgenommen und sich auch hier anzupassen. Nicht aufgenommen wurde die alternative Festsetzung zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen unter Berücksichtigung von Fenstern zu straßenabgewandten Seiten.	Den Empfehlungen des Gutachters wurde im Bebauungsplan gefolgt. Die alternative Festsetzung zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtung wurde in die textliche Festsetzung Nr. 11 mit aufgenommen. <i>"[...]Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume beispielsweise durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspiegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.[...]"</i> Die Wahl des Begriffs „beispielsweise“ wird in der Begründung auch erläutert. So ist in Absprache mit dem Gutachter erkannt worden, dass auch andere bautechnische Maßnahmen existieren, welche ebenfalls geeignet sind, um die Anforderungen an die DIN 4109 zu erfüllen. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
4.11		2.5 Auswirkungen schwerer Unfälle in Betriebsbereichen Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Abständen einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG, die nach § 50 BImSchG eine weitergehende Berücksichtigung von Auswirkungen schwerer Unfälle, die in Anlagen mit Betriebsbereich hervorgerufen werden können, erfordert.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.12		2.6 Lärmaktionsplan Fürstenberg ist eine Gemeinde mit Meldepflicht zur Lärmkartierung und einer Lärmaktionsplanpflicht (LAP-Pflicht). Teile des Geltungsbereiches sind nach der Lärmkartierung 2017 verlärmte infolge des Verkehrsaufkommens auf der B 96. Mit der Berichterstattung über den Lärmaktionsplan (3.Stufe): der Gemeinde Fürstenberg vom 08.01.2019 liegt ein Lärmaktionsplan vor, der den Mindestanforderungen entspricht. in der Begründung zur planerischen Ausgangssituation, sollte der Lärmaktionsplan der Gemeinde aufgenommen werden.	Für die Stadt Fürstenberg/Havel gibt es keinen Lärmaktionsplan. In der beigefügten Berichterstattung über den Lärmaktionsplan (3. Stufe) steht: „Effektive Lärminderungsmaßnahmen entlang der Ortsdurchfahrt Fürstenberg/Havel sind auf Grund der baulichen Gegebenheiten nicht umsetzbar. Bereiche mit Geschwindigkeitsbegrenzungen entlang aller von Lärm in besonderem Maße betroffenen Anwohnern wurden bereits ausgewiesen. Einzig der Bau der Ortsumfahrung B 96 bringt eine spürbare Entlastung. In Fürstenberg/Havel wurden ausschöpflich lärmmindernde Maßnahmen (Geschwindigkeitsbegrenzung, Aufbringen einer lärmmindernden Asphalttschicht u. a.) entlang der Ortsdurchfahrt umgesetzt. Durch das Aufstellen eines Lärmaktionsplanes sind keine weiteren positiven Auswirkungen zur Lärmreduzierung zu erwarten.“ Über den Bericht zum Lärmaktionsplan wurden die Mitglieder des Bauausschusses am 08.11.2018 informiert. Der Hinweis wurde redaktionell in die Begründung unter der planerischen Ausgangssituationen aufgenommen. Kein Beschluss erforderlich.
4.13		3. Fazit Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung und den vorgeschlagenen Maßnahmen der Minderung kann gefolgt werden.	Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Somit kann jederzeit der La-Wert eingesehen werden. Die Begründung wird redaktionell um den Hinweis ergänzt, dass die Schalltechnische Untersuchung zu den

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Festsetzungen des Planentwurfes sind jedoch mit dem Bezug zur aktuellen schalltechnischen Untersuchung (Datum) anzupassen; Empfohlen wird die Anlage der Schalltechnischen Untersuchung zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (La) konkret zu benennen.	Amtszeiten im Rathaus eingesehen werden kann. Das Druckdatum der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ ist mit dem Entwurfsdatum identisch (21.01.2022). Es waren keine Fortschreibungen notwendig. Der Hinweis wurde redaktionell in die Begründung unter der planerischen Ausgangssituationen aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 11 [Neu Nr. 8] wurde redaktionell um das Druckdatum der Schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Kein Beschluss erforderlich.
4.14		4. Mitteilung der Abwägung Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen Ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste gebeten.	Kenntnisnahme. Das Ergebnis der Abwägung und das Inkrafttreten werden ortsüblich mitgeteilt.
5.	Ministerium für ländl. Entwicklung, Umwelt und LW	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
6.	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neuendorf 11.03.2022	Zur Beurteilung des Bebauungsplanes führte die untere Forstbehörde am 10.03.2022 einen Ortstermin durch. Bei der geplanten Maßnahme wird kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/15) in Anspruch genommen.	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Der vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg/Havel in der derzeit gültigen Fassung. Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften. Seitens der unteren Forstbehörde bestehen für das geplante Vorhaben keine Bedenken.	
7.	Wasser- und Bodenverband Uckermark Havel	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
8.1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege 10.03.2022	Die o.g. Planung liegt im Bereich zweier Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, §2 Abs. 2 Nr. 4, §3 Abs. 1 und §7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich im Bodendenkmal Nr. 70257, einen erstmalig 1318 im Zusammenhang mit der Urbarmachung des Geländes nördlich der Stadt schriftlich erwähnten Mühlenstandort, sowie Nr. 70250, hier insbesondere den Mühlenkamp, auf dem sich laut schriftlicher Überlieferung ab 1624 mindestens ein „Drögehaus“ befunden haben soll. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:	Kenntnisnahme.
8.2		1. Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257.	Der Hinweis wurde redaktionell in der Begründung und als nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung ergänzt.
8.3		2. Im Zusammenhang mit den Bodendenkmalen sind grundsätzlich folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlagen aufzunehmen: Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage und Befesti-	Die Gesetze behalten trotz des Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		gung von Wegen, Stellflächen etc., die Verlegung von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen usw. bedürfen im Bereich der Bodendenkmale einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. die Baugenehmigung jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.	
8.4		Da bisher keine archäologischen Dokumentationen direkt im Bereich des o.g. Planungsa-reals stattgefunden haben, sind der Erhaltungszustand der Bodendenkmalsubstanz dort und der daraus resultierende Umfang erforderlicher archäologischer Maßnahmen gegenwärtig nicht präzise einzuschätzen. Wir empfehlen daher vorab die Durchführung einer archäologischen Bestandsermittlung im Bereich der geplanten Bau- und Stellplatzflächen durch eine archäologische Fachfirma, um Planungssicherheit zu erlangen. Eine solche Bestandsermittlung besteht aus der Anlage eines Systems von Sondage Schnitten, die nur oberflächlich, d.h. nur bis auf die Oberkante von Bodendenkmalstrukturen, angelegt werden. Dies erlaubt sehr zuverlässig eine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Eigentümerin des Grundstücks hat mit der unteren Denkmalbehörde des Landkreises bereits einen ersten Vor- Ort Abstimmungstermin am 13.04.2022 durchgeführt. Hierbei wurden die ersten Schritte zum Umgang mit der mit der Schlossinsel als Bodendenkmal festgelegt.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Einschätzung des Bodendenkmalbestands, so dass planerisch ggf. noch darauf reagiert und oft auch Flächen ausgewiesen werden können, auf denen bei Erschließung und Bebauung keine archäologischen Maßnahmen mehr notwendig sein werden. Eine solche archäologische Bestandsermittlung dauert in der Regel nur wenige Tage bei einem Personaleinsatz von 2 Personen (1 Archäologe, 1 Helfer). Sie wäre vom Vorhabenträger zu beauftragen und separat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.	
8.5		3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde in dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 Bbg-DSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ab auf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgD-SchG).	Die Gesetze behalten trotz des Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8.6		4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).	Die Gesetze behalten trotz des Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8.7		Bei der Übernahme der Bodendenkmale können die in der Anlage zur Planzeichenverordnung von 1981 (GBl. 1 S. 833) aufgeführten Zeichen verwendet werden. Um Bodendenkmale von Baudenkmalen abzugrenzen, wird die Signatur "BD" für "Bodendenkmal" vorgeschlagen. Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.	Das Planzeichen wurde redaktionell auf der Planzeichnung ergänzt. Der fortgeschriebene Bebauungsplanentwurf wird parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9.1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum / Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege 10.03.2022	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger «öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pfleger der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung: innerhalb des Plangebietes in Fürstenberg/Havel sind folgende Denkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt - Unter den Linden 58, Schloss In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende weitere Denkmale: - Amtsstraße 2, Wohnhaus - Brandenburger Straße 60/Amtsstraße, Alte Burg - Fritz-Reuter-Straße 5, Neuapostolische Kirche mit Wohnhaus - Fritz-Reuter-Straße 12, Wohnhaus mit Nebengebäude und Einfriedung - Unter den Linden 1, Wohnhaus (Chausseehaus) - Unter den Linden 57, Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden	Kenntnisnahme.
9.2		1. Es wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.3		Das Vorhaben befindet sich im Bereich der historischen Schlossanlage von Fürstenberg/Havel - einer eindrucksvollen Dreiflügelanlage, die 1741 bis 1752 nach Plänen von Christoph Julius Löwe als Witwensitz für die mecklenburgische Herzogin Dorothea Sophia errichtet wurde und somit bis heute von der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		mecklenburgischen Vergangenheit der Region zeugt. Die geplante Errichtung von Neubauten westlich des Schlosses steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Revitalisierung des Schlossgebäudes selbst, welche seitens des BLDAM ausdrücklich begrüßt wird. Die unmittelbare Nähe zum Schloss erfordert allerdings gleichzeitig eine hohe Gestaltungsqualität von den Neubauten einerseits und Zurückhaltung dem Schloss gegenüber andererseits. Daher ist eine weitere und enge Einbindung der Denkmalbehörden in den Planungsprozess unbedingt zu gewährleisten.	
9.4		2. grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Errichtung von Neubauten uferbegleitend entlang des Iserdiek und der Schulhavel. Auch wenn es sich bei der westlich an das Schloss angrenzenden Grünfläche nicht um ein Gartendenkmal im Sinne des BbgD-SchG handelt, wird das im Plan vorgesehene Freihalten der Fläche sowie die Darstellung als „private Grünanlage“ aus denkmalfachlicher Sicht ausdrücklich befürwortet, da sie dem Schloss einen angemessenen Wirkraum zumisst. Auf der Ostseite des Schlosses mündet im Bereich des Ehrenhofes eine dem historischen Schlossumfeld zuzuordnende Erschließungssituation, bestehend aus Natursteinpflaster mit Granitborden und einem begrünten Rondell. Diese Erschließungssituation soll mit ihren überkommenen Materialien im Bestand erhalten und auch langfristig gesichert werden.	Die Gestaltung der Erschließungssituation von der B96 bis zum Schloss kann in ihrer Gestaltung im Bebauungsplan nicht gesichert werden. Der Außenbereich des Schlosses ist als Gartendenkmal nicht eingetragen. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
9.5		3. Textliche Festsetzungen Die in der Festsetzung Nr. 6 festgesetzte abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Länge der Baukörper von 53 m erscheint gegenüber dem Schloss, dessen parkseitige Front eine Breite von ca. 60 m aufweist, zu lang und sollte daher deutlich reduziert oder im Hinblick auf das städtebauliche Konzept (siehe Städtebauliches Konzept, Seite 18f.) anders beschrieben werden. Die durch eingeschossige Baukörper verbundenen zweigeschossigen Wohngebäude (mit ausgebautem Dachgeschoss, siehe Festsetzung Nr. 5), die so zu insgesamt langen Baugruppen werden, sind aus denkmalfachlicher	Der Anregung wird gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden enger gefasst. Um den städtebaulichen Zielsetzungen und den Zielen der Eigentümerin im gemeinsam abgestimmten städtebaulich hochbaulichen Konzept sowie des Konzepts der Freianlagenplanung auch im Bebauungsplan planungsrechtlich zu entsprechen. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen nun je Bau-

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Sicht zustimmungsfähig. Theoretisch mit dieser Festsetzung bauplanungsrechtlich zulässige zweigeschossige Wohngebäude mit einer Gesamtlänge von 53 m hingegen würden eine Konkurrenz zum Schloss entstehen lassen und wären abzulehnen. Es wird daher um inhaltliche Überarbeitung/Präzisierung der Festsetzung gebeten.	körper ein Baufenster aus, welches nur noch geringfügigen Änderungsspielraum zulässt. Somit sind keine durchgängigen langen Baukörper mehr möglich. Aufgrund der enger gefassten Baufenster ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise nicht mehr erforderlich. Damit auch die Nebenanlagen (Fahrradabstellkammern, überdachte Müllflächen etc), welche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bleiben sollen, keine sollen durch eine neue gestalterische Festsetzung planungsrechtlich einheitlicher gesichert werden. Davon ausgeschlossen werden soll lediglich das im Bestand befindliche Garagengebäude. Dies wird auf der fortgeschriebenen Planzeichnung mit den Punkten A-B-C-D-A angrenzten. Damit die unter Punkt 31.5 dieser Tabelle genannten Solaranlagen oder andere technische Aufbauten planungsrechtlich möglich bleiben, soll die Höhe von 4,0 m nicht für technische Aufbauten oder Schornsteine gelten. <u>Beschluss:</u> <u>Die Planung wurde geändert.</u> Neue textliche Festsetzung Nr. 10 <i>Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden. Diese textliche Festsetzung</i>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<i>gilt nicht für die Weiternutzung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.</i>
9.6		Gegen die in der Festsetzung Nr. 10 festgesetzte Begrünung von mindestens 50% der Dachflächen von Nebenanlagen bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Einwände. Jedoch sollte sichergestellt werden, dass Nebenanlagen und Nebengebäude einer einheitlichen Gestaltung unterliegen.	Die einheitliche Gestaltung (Materialwahl) kann im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert werden. Unter Punkt 9.5 dieser Tabelle wurde für die Nebenanlagen eine gestalterische Festsetzung getroffen. Das denkmalrechtliche Einvernehmen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren herzustellen. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
9.7		Darüber hinaus sollte die Errichtung von separaten Nebengebäuden (wie Schuppen u. ä.) sowie Nebenanlagen oder auch Terrassen als Teil der Hauptanlage auf der dem Schloss zugewandten Seite des Baufeldes, also entlang seiner östlichen Kante, ausgeschlossen werden. Sofern Nebengebäude städtebaulich Bestandteil der entstehenden Baugruppen sind (siehe Städtebauliches Konzept, Seite 18f.) und diese auch gestalterisch eine Einheit bilden, ist die Sichtbarkeit im Zusammenhang mit dem Schloss zustimmungsfähig.	Zu den Nebenanlagen wurde im Zuge dieser Abwägung bereits an andere Stelle (Punkt 9.5 dieser Tabelle) eine gestalterische Festsetzung aufgenommen. In der Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits die Terrassenflächen integriert. Diese benötigen darüber hinaus keine weiteren Regelungen. Die Außenwirkung der Terrassen ist nur für die Bewohner einsehbar und hat dem Denkmal gegenüber einen unterordneten Stellenwert. Die einheitliche Gestaltung kann im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert werden. Das denkmalrechtliche Einvernehmen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren herzustellen. <u>Beschluss:</u> <u>Die Planung wird nicht geändert.</u>
9.8		4. Die landschaftlich gedachte Einbindung der Neubauten in großem Abstand zum Schloss und die Anordnung entlang der Ufer wird aus denkmalfachlicher Sicht begrüßt und sollte	Die einheitliche Gestaltung kann im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert werden.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		sich sowohl in den Außenanlagen (z. B. Wegebefestigung als wassergebundene Wegedecke) als auch nach Möglichkeit in der Materialwahl für die Gebäude wiederfinden.	Das denkmalrechtliche Einvernehmen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren herzustellen. Die Verwendung wassergebundener Wegedecken soll nicht festgesetzt werden. Sie benötigen bei einer dauerhaften Belastung durch Fahrzeuge (Kfz und insbesondere Müllentsorgung) einen höheren Wartungsaufwand. Die Verwendung wassergebundener Decken ist aber auch (insbesondere für Fußwege) nicht ausgeschlossen. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
9.9		5. Zur besseren Lesbarkeit des Plans wird empfohlen, die ebenfalls im Begründungstext unter Punkt I. 3. 7. Denkmalschutz auf Seite 9 genannten Denkmale in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes entsprechend mit einem D zu markieren.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt. Kein Beschluss erforderlich.
9.10		6. Hinweise Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.	Stiftung Brandenburgische Gedenkstätten	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	Kenntnisnahme.
11.	WSA Eberswalde	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	Kenntnisnahme.
12.	Landesamt für Berg-	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange ä-	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	bau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg 09.03.2022	ßert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu oben genannter Planung / Vorhaben wie folgt: B Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan Geologie: Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).	
13.	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit Abteilung Arbeitsschutz	Im Rahmen der Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass in diesem Planungsstadium die Belange des Landesamtes für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit noch nicht berührt werden und daher keine Stellungnahme abgegeben wird. Weiterhin werden die Belange der 26. BImSchV nach Prüfung ebenfalls nicht berührt.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	21.02.2022	Eine Bearbeitung erfolgt erst nach Übersendung der detaillierten Projektunterlagen durch das zuständige Bauordnungsamt.	
14.1	Landesamt für Bauen und Verkehr 10.03.2022	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.	Kenntnisnahme.
14.2		Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
14.3		Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.	Kenntnisnahme.
14.4		Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungun unberührt.	Kenntnisnahme.
15.	Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Ost	Mit Bezugsschreiben vom 15.02.2022 informieren Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden über den Inhalt des BP-Nr.15 „Schlossgrundstück“ der Stadt Fürstenberg/Havel und geben Gelegenheit zur Stellungnahme. Hierzu kann ich Ihnen mitteilen, dass die Stellungnahme vom 22.07.2021 im Rahmen der	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	15.03.2022	frühzeitigen Behördenbeteiligung weiterhin gültig ist. Das heißt, der Erarbeitungsstand zur Erschließung des Plangebietes bleibt weiterhin gültig. Die durch den Landesbetrieb Straßenwesen (LS) Brandenburg zu vertretende Belange sind wie folgt betroffen: Im Bereich der B 96 im Abschnitt 900 ist der Ausbau der Brücke über die Havel Schleuse im Jahr 2022 geplant. Für eventuelle Abstimmungen steht Ihnen der mit der Planung beauftragte Planer zur Verfügung. Weitere Bedenken zur Planung bestehen nicht.	
16.	Bundesnetzagentur	keine Stellungnahme bis dato eingegangen	Kenntnisnahme.
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH 22.02.2022	Wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Straßen geplant. Die Erschließung mit diversen Medien wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren beantragt und betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
		Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets 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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Anlage: Lageplan	
18.	E.DIS AG 23.03.2022	Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Sparten Auskunft. Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Plan auszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben: Anlage: Tabelle Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne. Über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer- und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen. Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum). Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt! Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen. Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten. Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet. Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Sonstige Anlagen: Gesamtmedienplan, Index, Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen, Sonderzeichnung Ausschnitt 7, Karte Strom-MSP und Karte Strom-NSP	
19.	GDMcom GmbH 16.02.2022	Hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage. Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
20.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.02.2022. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, de-	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	GmbH & Co. KG 16.03.2022	ren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-O.Berlin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung, Kabelschutzanweisung, Zeichenerklärung	
21.	Wasser- und Abwasserbetrieb 14.02.2022	Wasser- und Abwasserbetrieb Fürstenberger Seengebiet Wir stehen in engem Kontakt mit dem Bauherrn und Planer. Gegen die aktuelle Planung besteht aus unserer Sicht kein Einwand.	Kenntnisnahme.
22.	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt 25.02.2022	Im Anhang befindet sich unsere Auskunft bezüglich der Anfrage zu Ihrem Vorhaben. Wir bitten Sie, bei zukünftigen Anfragen das für sie kostenfreie „Bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche“ – BIL zu nutzen. Unsererseits wird gegen die o. g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich im gekennzeichneten Bereich Ihrer uns zugesandten Unterlagen keine Anlagen oder Anlagenteile unseres Unternehmens befinden bzw. diese von Ihrem Vorhaben nicht beeinflusst werden. Die Beantragung eines Schachtscheines für Erd- und Stemmarbeiten ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Wir bitten Sie, bei künftigen Anfragen das für sie kostenfreie „Bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche“ – BIL zu nutzen.	
23.	NBB Netzgesellschaft	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
24.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost 24.02.2022	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren. Gegen das Verfahren bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Eine weitere Beteiligung der DB AG am Verfahren ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Für zukünftige Beteiligungen der DB AG nutzen Sie bitte unseren digitalen Posteingang	Kenntnisnahme.
25.	Zentraldienst der Polizei Brbg	Zentraldienst der Polizei Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
26.	Amt Gransee und Gemeinden	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
27.	Amt Neustrelitz Land	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
28.	Amt MK	Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
29.	Stadtverwaltung Lychen 14.02.2022	Durch den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ der Stadt Fürstenberg/Havel werden Belange der Stadt Lychen nicht nachteilig berührt.	Kenntnisnahme.

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Es gibt weder Anregungen noch Bedenken.	
30.	Stadtverwaltung Zehdenick	keine Stellungnahme bis dato abgegeben	
31.1	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR 15.03.2022	Die im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: Geplant ist die Sanierung des Schlosses sowie der Bau von Wohnhäusern und PKW-Stellplätzen auf den Flurstücken 889, 104/2 und 104/4 der Flur 20 in der Gemarkung Fürstenberg/Havel. Das Plangebiet setzt sich aus Außen- und innenbereichs-flächen zusammen und hat eine Größe von ca. 3 ha. Seitens der o.g. Naturschutzverbände werden naturschutzfachliche Bedenken in Zusammenhang mit der bisherigen Planung gesehen, weshalb das Vorhaben gegenwärtig abgelehnt wird.	Kenntnisnahme.
31.2		In der Begründung wird angeführt, dass die nicht überbauten Flächen durch vereinzelte Bäume und Sträucher gekennzeichnet sind. Dieser Einschätzung kann auf Grundlage von Satellitenbildern und der Baumkartierung nicht gefolgt werden. Insbesondere die uferbegleitenden Bereiche zeichnen sich durch eine dichte Vegetation aus. Die Baumkartierung verdeutlicht, dass sich auf dem Gelände ca. 180 Bäume befinden. In der weiteren Planung werden diese umfangreichen Gehölzbestände nur unzureichend berücksichtigt. So ist u.a. nicht ersichtlich in welchem Umfang Baumfällungen durch die gegenwärtige Planung vorgesehen sind und wo sich innerhalb des Plangebietes Höhlenbäume befinden. Des Weiteren fehlt eine Alternativen Prüfung, aus der hervorgeht inwiefern durch eine geänderte Anordnung bzw. Reduzierung der Wohngebäude, der Baumbestand erhalten bleiben kann. Denkbar wäre z.B. eine Wohnraumschaffung durch die Beschränkung auf das Schlossgebäude und nur sehr wenige ergänzende Wohngebäude. Generell sollte sich eine Bebauung immer an den Gehölzbestand anpassen und nicht umgekehrt. Dies gilt ebenfalls für die Anlage von PKW-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits beachtet. Für den Gehölzbestand gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg/Havel. Für Baumfällungen sind Fällanträge zu stellen und satzungsgemäß auszugleichen. Der Wahrung des Naturraums und des vorhandenen Gehölzbestands wird im Bebauungsplan entgegengekommen. Neben dem 5 m breiten Streifen mit Pflanzbindung um das Ufer herum, wurde eine Parkanlage festgesetzt. Der besonders wertvolle Gehölzsaum am Ufer wird durch eine Erhaltungsbindung planungsrechtlich gesichert. Ein Großteil der Grundstücksfläche wird als Parkanlage ausgewiesen. Die Bestandsvegetation und die Bestandsbäume können somit überwiegend erhalten bleiben.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Stellplätzen.	Da im Zuge der Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch an anderer Stelle um eine konkretisierte Darstellung der Bebauungsabsichten in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept gebeten wurde, wurde die Planzeichnung dahingehend konkretisiert, dass für die Neubauten nunmehr deutlich reduzierte Baufenster ausgewiesen werden. Auch wenn sich am zulässigen Nutzungsmaß nichts geändert hat, lässt die neue Planzeichnung nun erkennen, dass bei der Konzeptionierung der überbaubaren Grundstücksflächen der Baumbestand berücksichtigt worden ist. <u>Beschluss:</u> <u>Die Planung wurde geändert.</u>
31.3		Aufgrund der abwechslungsreichen Vegetation und der großen Freifläche ist das Plangebiet durch eine Vielzahl von Brutvögeln (19 Arten) und Fledermäusen (5 Arten) gekennzeichnet. Im Rahmen der bisherigen Planung wird der Eingriff in die Flora und Fauna aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt. Insgesamt ist aus unserer Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren hier nicht angebracht, da umfangreiche Eingriffe in die Natur vorgesehen sind.	Die Anforderungen an das beschleunigte Verfahren werden im § 13b BauGB dargelegt. Innerhalb dieser Vorgaben befindet sich dieses Bebauungsplanverfahren. Ein Widerspruch zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht nicht. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
31.4		Aus den Unterlagen geht nicht hervor, inwiefern in Fürstenberg/Havel tatsächlich ein Wohnraumbedarf besteht. Es ist zudem nicht dargestellt, wie viele Wohneinheiten durch die Bebauung entstehen sollen. Hier ist dringend eine Bedarfsanalyse durchzuführen. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch für beschleunigte Verfahren gilt. Eine unnötig dichte Bebauung des Plangebietes ist demnach unbedingt zu vermeiden. Um den Grad der Versiegelung weiter zu minimieren ist festzusetzen, dass die Stellplätze und	Der am 26.08.2021 gefasste Aufstellungsbeschluss hat die Reaktivierung der brachliegenden Fläche im Ortsinneren mit neuen Wohnnutzungen zum Ziel. Der Standort ist insofern nicht vergleichbar mit einer „klassischen“ Außenerweiterung. Die Planung ist daher trotz der planungsrechtlichen Einordnung als Außenbereich mit den Nachhaltigkeitszielen der Bundesregierung vereinbar. Danach sollen insbesondere erschlossene innerstädtische Lagen baulich entwickelt werden.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gehwege ausschließlich in luft- und wasser-durchlässiger Bauweise zu errichten sind.	Die Stadt Fürstenberg/Havel liegt im Norden der Metropole Berlin und ist mittels Regionalbahn direkt an die Bundeshauptstadt angeschlossen. Aufgrund großer Wohnraumknappheit in Berlin drängt der Bedarf zunehmend auch in die Städte und Gemeinden in Reichweite der Metropole. Bevor es zu Verdrängung im Wohnraumbestand kommt, soll eine geeignete Wohnraumergänzung erfolgen. Von einer hohen baulichen Dichte kann im vorliegenden Fall zudem nicht ausgegangen werden. Addiert man die höchstzulässigen Grundflächen und die Grundfläche des Schlosses gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,2 für das allgemeine Wohngebiet. In allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO von bis zu 0,4 vorgesehen. Unter Einbeziehung der zum Grundstück gehörenden Grünfläche reduziert sich dieser Wert auf 0,17. Die Verwendung wassergebundener Wegedecken soll nicht festgesetzt werden. Sie benötigen bei einer dauerhaften Belastung durch Fahrzeuge (Kfz und insbesondere Müllentsorgung) einen höheren Wartungsaufwand. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit, bzw. die Möglichkeit der Einleitung von Regenwasser wird im Kapitel I.5.5 nachgewiesen. Die Verwendung wassergebundener Decken ist aber auch (insbesondere für Fußwege) nicht ausgeschlossen.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Die rechnerische GRZ von 0,2 wird im Kapitel „Flächenbilanzierung“ der Begründung reaktionell ergänzt. <u>Beschluss :</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
31.5		Ökologische Belange wurden in der vorliegenden Planung generell nicht ausreichend berücksichtigt. Eine Anlage von Gründächern auf mindestens 50 % der Nebenanlagen wird seitens der Verbände begrüßt. Um aber eine klimafreundliche Bauweise zu gewährleisten, sind z.B. Festsetzungen zur Solarpflicht auf Dächern der neuen Wohngebäude vorzunehmen.	Die neu entstehenden Gebäude sind nach den Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dieses ist im Gegensatz zum Bebauungsplan dynamisch, so dass zukünftige Anforderungen an die Energiegewinnung nicht mit dem Städtebaurecht kollidieren. Solaranlagen werden durch den Bebauungsplan jedoch nicht verhindert und können durch die Eigentümerin realisiert werden. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
31.6		Zudem sollten Flächen festgelegt werden, auf denen Blühwiesen angelegt werden, durch die die Insektenabundanz und -diversität im Plangebiet erhöht wird. Diese naturnahen Offenflächen werden auch vom Artenschutzgutachter empfohlen. Reine Rasenflächen sind hingegen zu vermeiden, um für die vorhandenen Vogel- und Fledermausarten ausreichende Nahrungsverfügbarkeit zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Parkanlage ist nicht Gegenstand der Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen entweder innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sowie unterliegen dem § 8 Abs. 1 BbgBO und sind somit zu begrünen. Die naturschutzrechtlichen Anforderungen des Artenschutzes wurden beachtet. <u>Beschluss:</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
31.7		Zusätzlich fehlen Vorgaben zur Beleuchtung des Plangebietes. Um Lichtverschmutzung und damit einhergehende negative Effekte auf die örtliche Fauna zu vermeiden, ist eine Verwendung von möglichst umweltschonender Beleuchtung vorzusehen. Zu verwenden sind	Sobald der Bundesverordnungsgeber eine Verordnung über die insektenfreundliche Beleuchtung gemäß § 54d BNatSchG erlassen hat, gilt § 41a BNatSchG. Danach sind insektenfreundliche

Stand: 22.04.2022

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Leuchten mit einem Lichtspektrum im orange-farbenen Bereich ohne Blauanteil, z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen. In jedem Fall müssen die Lampen voll abgeschirmt sein, um eine Streuung des Lichts in ungewünschte Bereiche zu verhindern und die Lichtintensität auf das absolut notwendige Minimum beschränkt werden.	Beleuchtungskonzepte zu erstellen und zu realisieren. Eine Beleuchtungsfestsetzung im Bebauungsplan soll nicht erfolgen, damit der Bebauungsplan nicht mit einer zeitnah zu erwartenden Bundesverordnung in Widerspruch gerät. Entsprechende Punkte werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Beschluss: Keine Änderung der Planung.
31.8		In der Begründung zum Bebauungsplan sowie im faunistischen Gutachten wird mehrfach angeführt, dass im angrenzenden Kanal ein geeignetes Biberhabitat besteht und die Wiederansiedlung des Bibers demnach wahrscheinlich ist. Im Jahr 2020 wurde bereits eine Biberburg entfernt. Es ist also insbesondere bei der geplanten Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Kanal ein wiederkehrender Konflikt in Bezug auf den Biber zu erwarten. Dieser Konflikt muss auch im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden. Eine wiederholte Entfernung von Biberdämmen und -burgen ist nicht akzeptabel.	Unter anderem wurde in diesem Sinne der Uferrandstreifen planungsrechtlich als Fläche zum Pflanzerschutz gesichert. Das Gutachten geht überdies von keiner Verschlechterung des möglichen Biberhabitats durch eine Wohnnutzung aus, weil auch die bereits bestehenden Wohnnutzungen entlang der Gewässer keine Einschränkung für den Biber darstellen. Die Schwimmflächen und die Uferbereiche bleiben erhalten. Beschluss: Keine Änderung der Planung.
31.9		Entgegen mehrfacher Empfehlung des Artenschutzgutachters wird eine ökologische Baubegleitung als nicht erforderlich angesehen. Wir schließen uns ausdrücklich der Einschätzung des Gutachters dahingehend an, dass hier eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich ist, da umfangreiche Eingriffe in Gehölzbestände sowie in geschützte Lebensstätten geplant sind.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die ökologische Baubegleitung wird in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.
31.10		Ob die geplanten CEF-Maßnahmen geeignet sind, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden kann unsererseits nicht eingeschätzt werden. Es besteht weder eine Kenntnis über die Anzahl noch die Ausführung und den Standort der Ersatzniststätten.	Alle vom Artenschutzgutachter empfohlenen CEF-Maßnahmen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages . Sie sollen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden. Einige Maßnahmen befinden

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		ten und -quartiere. Der durch den Artenschutzverständigen vorgeschlagene Ersatz in einem Verhältnis von 1:2 muss hier als Mindeststandard angesehen werden. Ein umfangreicherer Ersatz z.B. im Verhältnis 1:3 auch im Sinne des Vorsorgegebotes sollte angestrebt werden. Gerade bei Fledermäusen ist dies notwendig, da diese Ersatzquartiere nur selten und häufig erst nach langer Zeit annehmen.	sich bereits in Umsetzung. Für weitere Maßnahmen gibt es, nach erneuter Rückfrage beim Gutachter keine Erforderlichkeit. <u>Beschluss</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
31.1 1		Es entsteht im faunistischen Gutachten der Eindruck, dass der Artenschutzgutachter keine korrekten Kenntnisse über die geplante Bebauung besaß. Zu dem Vorkommen des Bibers schreibt dieser auf Seite 20 des Gutachtens, dass sich die geplanten Baumaßnahmen hauptsächlich im Nordosten und im Bereich des Schlossgebäudes befinden und geht deshalb davon aus, dass bei Einrichtung von beruhigten, naturnahen Gewässerrandbereichen keine Störungen für den Biber zu erwarten sind. Dies ist aber nicht der Fall. Im Gegensatz zu dieser Annahme ist eine Bebauung direkt entlang des Gewässers geplant, um einen großen Abstand zwischen neuer Bebauung und Schloss herzustellen. Eine neue Einschätzung in Bezug auf Störungen des Bibers ist hier dringend vorzunehmen.	Nach Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter wurde der Sachverhalt erneut geprüft. Änderungen an der Aussage ergeben sich nicht. Der Biber wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Die Schwimmflächen und die Uferbereiche bleiben erhalten. <u>Beschluss</u> <u>Keine Änderung der Planung.</u>
31.1 2		Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein Abwägungsprotokoll oder eine Dokumentation durch Sachverständige erstellt werden, beantragen wir auf Grundlage von § 3 Abs. 1 UIG deren Übersendung.	Kenntnisnahme. Der fortgeschriebene Bebauungsplanentwurf wird parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

IV. 6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Änderungen, die sich aus dem Beteiligungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

IV. 7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Zeitraum wird spätestens sieben Tage vor Beginn ortsüblich bekannt gemacht.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 / S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5])

C. Anlagen

1. Fachgutachten

- Altlastenuntersuchung (spiekermann ingenieure gmbh mit Stand vom 12.05.2021)
- Artenschutzbericht (Herr Dipl.-Biolog. T. Teige, mit Stand vom 26.01.2022)
- Baugrundgutachten (Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH mit Stand vom 31.08.2020)
- Entwässerungsnachweis (GÜRTLER & KAPLAN Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand vom 10.01.2022)
- Kampfmittelprüfung (Firma Kampfmittelbergung & Sprengtechnik mit Stand vom 11.03.2021)
- Schalltechnische Untersuchung (PEUTZ CONSULT GmbH mit Stand vom 21.01.2022)
- Verkehrsuntersuchung (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH mit Stand vom 06.05.2021)

2. Verfahren

- Auswertung der Beteiligung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

3. Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Ein Vortreten von Freisitzen über die Baugrenze des Denkmals ist zulässig, sofern die Grundfläche von 300 m² sowie eine Tiefe von 3,0 Metern nicht überschritten wird.
4. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 2,8 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
7. In der Fläche mit Pflanzbindung ist ein naturnah gestalteter Pflanzstreifen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freisitze mit einer Grundfläche von jeweils maximal 18 m² zulässig.

8. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt- Bauschall- dämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume beispielsweise durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Schlossgrundstück" in Fürstenberg/Havel vom 21.01.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

9. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
10. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Weiternutzung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.

4. Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben. Folgende Hinweise sind in die Planzeichnung aufgenommen worden:

1. Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257. Entdeckungen von Bodendenkmälern sind der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
2. Zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise zum Arten- und Naturschutz

-
3. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
 4. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.



Legende

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Grünflächen

III (G) private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

Wasserflächen

III (G) Wasserfläche (Gewässer der II. Ordnung)

Maß der baulichen Nutzung

GR 225 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m² als Höchstmaß
III (G) Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. III, (G) Oberstes Vollgeschoss im Dachgeschoss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

III (G) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
III (G) Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
III (G) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 "Schlossgrundstück"

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SD 35°-45° Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 35° bis 45°

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
ND Naturdenkmal
BD Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257
s1 Verbindungspunkte für den Hinweis Nr. 2

Darstellungen ohne Normcharakter (Vermaßung)

10.7 Länge in Metern
Winkel Winkel in Grad

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Ein Vortreten von Freisitzen über die Baugrenze des Denkmals ist zulässig, sofern die Grundfläche von 300 m² sowie eine Tiefe von 3,0 Metern nicht überschritten wird.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 2,8 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- In der Fläche mit Pflanzbindung ist ein naturnah gestalteter Pflanzstreifen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freisitze mit einer Grundfläche von jeweils maximal 18 m² zulässig.
- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschall-dämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
R_{w, ges} = La - KRAumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRAumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume beispielsweise durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeurteilung zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Schlossgrundstück" in Fürstenberg/Havel vom 21.01.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Weiternutzung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257. Entdeckungen von Bodendenkmälern sind der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
- Zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise zum Arten- und Naturschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

- Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 / S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5])

Verfahrensvermerke

- Katastervermerk**
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fürstenberg, den
Datum Hersteller der Planunterlage

- Ausfertigung**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

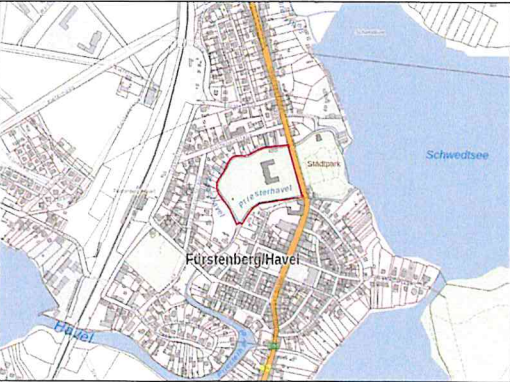
Fürstenberg, den
Datum Bürgermeister

- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20... im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fürstenberg, den
Datum Bürgermeister

Amtsfreie Stadt Fürstenberg/ Havel

Bebauungsplan Nr.15 "Schlossgrundstück"



Übersichtsplan
M 1:10.000
Kartengrundlage: LGB
(Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Stand: 27.04.2022

M 1:1000
Lageplan als Grundlage zum B-Plan
Topografie Stand: 19.03.2021
Kataster Stand: 04.08.2021



ENTWURF
nicht rechtsverbindlich