Stadt Fürstenberg/ Havel

Bebauungsplan Nr. 11.1
„Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“

Begründung

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur
erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Ausgangssituation	3
3.1 Gebietsentwicklung, Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	3
3.2 Bebauung und Nutzung	4
3.3 Wohnfolgeeinrichtungen	5
3.4 Natur und Landschaft	5
3.5 Verkehr	10
3.6 Ver- und Entsorgung	11
3.7 Geltendes Planungsrecht	11
4. Planungsbindungen	12
4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
4.2 Flächennutzungsplan	13
4.3 Waldumwandlung und Baumschutz	14
4.4. Bodendenkmal	16
4.5 Sonstige rechtliche Bindungen	16
5. Planungskonzept	17
5.1 Ausgangspunkte und Ziele der Planung	17
5.2 Städtebauliches Konzept	17
6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	19
6.1 Art der baulichen Nutzung	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	23
6.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	24
6.5 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)	24
6.6 Erschließung	27
6.7 Öffentliche und private Grünflächen	28
6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	30
6.9 Erhaltungsbindungen	31
6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	32
7. Auswirkungen der Planung	33
7.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	33
7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	33
7.3 Verkehrliche Auswirkungen	40
7.4 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Grünflächen	41
7.5 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb	41
7.6 Kosten und Finanzierung	41
8. Verfahren	42
8.1 Aufstellungsbeschluss	42
8.2 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	42
8.3 Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	44
9. Rechtsgrundlagen	46

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ der Stadt Fürstenberg/Havel umfasst etwa 2,87 ha. Er wird im Norden von der Straße „Am Röblinsee“, im Osten durch den Waldweg (einschließlich dessen Verkehrsfläche), im Süden durch die westliche Verlängerung der Birkenstraße und im Westen durch das Gelände des ehemaligen AOK-Erholungsheims und durch die bestehenden Wohngrundstücke nördlich der Steinförder Straße begrenzt. Die Steinförder Straße unterteilt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 19 der Gemarkung Fürstenberg die Flurstücke 350, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 389, 390, 391, 392, 393, 394, und 656 sowie Teile der Flurstücke 290, 376 und 657 (Stand: Mai 2020).

Als Plangrundlage dient ein durch einen öffentlich bestellten Vermesser angefertigter Lageplan im Maßstab 1: 1.000 (Stand: Januar 2020).

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ der Stadt Fürstenberg/Havel ist das Ziel, die bisher brach liegenden Flächen im Geltungsbereich für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch eine leicht veränderte Planungskonzeption gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte" soll der erhöhten Nachfrage nach größeren Grundstücken für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser in der Stadt Fürstenberg/Havel Rechnung getragen und erreicht werden, dass eine Wohnnutzung zeitnah verwirklicht werden kann. Einzelne Grundstücke südlich der Steinförder Straße wurden zwischenzeitlich bereits diesen Zielsetzungen entsprechend bebaut.

Anpassungsbedarfe im Bebauungsplan bestehen bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise (insbesondere bedarfsgerechte größere Baugrundstücke) sowie zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke. Für das gesamte Plangebiet ist vorgesehen, die bestehenden Restriktionen hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, das jedoch weiterhin dem charakteristischen Orts- und Straßenbild der Röblinseesiedlung gerecht wird.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte" vollständig ersetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

3. Ausgangssituation

3.1 Gebietsentwicklung, Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet ist Teil der Röblinseesiedlung, die durch große Siedlungspartellen mit einer kleinmaßstäblichen Einzelhausbebauung geprägt wird.

Die Röblinseesiedlung entstand bereits Anfang des 20. Jahrhunderts mit der Errichtung erster repräsentativer Villen am Südufer des Sees durch wohlhabende Bürger und Unternehmer.

Der zunehmende Fremdenverkehr – vor allem aus Berlin – sorgte dafür, dass 1911 das erste Erholungsheim für Berliner Beamte eröffnet wurde und in den darauffolgenden Jahren Straßen, Gehwege und Parks im Gebiet angelegt wurden. Bis zum Zweiten Weltkrieg war die aus mehr als 100 Häusern bestehende Röblinseesiedlung geprägt von einer Villenarchitektur, die sich harmonisch in die hügelige Landschaft einfügte.

Mit der Einnahme von Fürstenberg durch die Rote Armee im Jahr 1945, wurde die Siedlung durch den Generalstab der 2. Gardepanzerarmee komplett abgeriegelt und in der Folgezeit entstanden viele militärisch und zu Wohnzwecken genutzte Kasernengebäude. Anstelle der früheren Bewohner beherbergten die Villen in dieser Zeit die Familien hochrangiger sowjetischer Kommandeure und unweit der Kreuzung mit dem Waldweg wurde das Haus der Offiziere eingerichtet.

Nach der Wiedervereinigung erfolgte der Abzug der russischen bzw. GUS-Streitkräfte in den Jahren 1993/1994 und die ehemaligen Besitzer der Villen bekamen ihr Eigentum zurück. Die meisten Häuser befanden sich in stark vernachlässigtem Zustand und mussten umfassend renoviert bzw. saniert werden. Die Kasernengebäude (Wohnzeilen) wurden um die Jahrtausendwende abgerissen.

Das Plangebiet selbst ist deshalb mit Ausnahme einzelner in den letzten Jahren errichteter Einfamilienhäuser entlang der Steinförder Straße und des Waldweges derzeit unbebaut. Ansonsten prägen große Siedlungspartellen mit einer kleinmaßstäblichen Einzelhausbebauung das Ortsbild der Röblinseesiedlung und entlang der Steinförder Straße reihen sich zudem über dem Seeufer einige größere ehemalige Villen, Hotels und Pensionen. Die Grundstücke nordwestlich und östlich des Plangebiets sowie ein Grundstück am Waldweg südlich des Plangebietes dienen dem Wohnen. Das Grundstück des ehemaligen AOK-Erholungsheims und die Flächen südlich des Geltungsbereiches liegen überwiegend brach und sind teilweise mit Wald bewachsen.

Im Norden grenzt das Plangebiet mit einer ausgeprägten und dicht begrüntem Hangkante an die Straße „Am Röblinsee“ und an die Uferpromenade am Röblinsee. Nach Süden grenzen offen bewachsene, militärische Brachflächen an, die weiter südlich – jenseits der Grenze des früheren Militärstandortes – in einen Kiefernwald übergehen, der zu den ausgedehnten Forsten südlich von Fürstenberg überleitet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ sowie der südliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte" bilden eine Art Brücke zwischen diesen beiden Landschaftsteilen. Der Landschaftszusammenhang ist durch die starke Überformung des Reliefs im Bereich der früheren Militärbauten deutlich gestört.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die im Plangebiet bis zur Jahrtausendwende vorherrschende Kasernenbebauung – in Form von drei- bis viergeschossigen Wohnzeilen einfacher Konstruktion sowie einigen Nebengebäuden und LKW-Unterständen – wurde abgerissen, das Gelände beräumt und dabei fast vollständig entsiegelt.

Entlang des Waldwegs und südlich der Steinförder Straße wurden bis 2021 bereits sechs Grundstücke mit Einfamilienhäusern auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ bebaut.

Die südwestlich angrenzenden, noch nicht verkehrlich erschlossenen Flächen und der Bereich nördlich der Steinförder Straße liegen derzeit brach. Sie sind abschnittsweise dicht

mit Bäumen bewachsen und werden von der zuständigen Unteren Forstbehörde überwiegend als Wald eingestuft (siehe Abschnitt 3.4).

Die (historischen) Verkehrsflächen der Steinförder Straße und des Waldwegs sind ausgebaut und befinden sich in einem ausreichenden Erhaltungszustand.

3.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Die nächste Kindertagesstätte liegt etwa 750 m östlich an der Steinförder Straße. Die „Drei-Seen Grundschule“ (Klassen 1 bis 6) befindet sich in der Berliner Straße in etwa 1.800 m Entfernung. Die vorhandenen Einrichtungen können den Bedarf aus dem Plangebiet mit abdecken. Die Entfernungen sind unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse Fürstenbergs zumutbar. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen oder Gymnasien befinden sich in Gransee und Neustrelitz. Seit August 2019 steht zudem die "Freie Naturschule im Fürstenberger Seenland" als kleine Oberschule mit integrierter Grundschule in freier Trägerschaft zur Verfügung.

Andere Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Versorgung liegen im Stadtzentrum von Fürstenberg, das fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar ist.

3.4 Natur und Landschaft

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet weist ein kleinräumlich bewegtes Relief auf, das durch Aufschüttungen und Abgrabungen der militärischen Vornutzung stark überformt wurde. In kleineren, ungestörten Teilbereichen sind noch Reste des früheren Kiefernwaldes erkennbar und gebietsprägend.

Die an den Röblinsee grenzende und bis zur Steinförder Straße reichende nördliche Teilfläche gliedert sich in die mit Waldbäumen bestandene Hangkante, die geomorphologisch besonders schützenswert ist, und eine anschließende Hügelkuppe, die für die frühere Bebauung teilweise plateauartig eingeebnet wurde, teilweise jedoch noch einen waldartigen Kiefernbestand trägt. Die höchsten natürlichen Geländepunkte befinden sich hier im Bereich der Hügelkuppe bei 66,8 m über NHN und damit etwa drei Meter oberhalb der übrigen, relativ ebenen Flächen entlang der Hangkante bei etwa 63,0 m über NHN. Zum Röblinsee fällt der Hang über eine steile Böschung auf etwa 54,0 bis 54,5 m über NHN ab (= Höhenprung von rund 8,0 m).

Auf dem ehemals als Teil des „Augustaparks“ bewaldeten mittleren Bereich zwischen Steinförder Straße und verlängertem Peetscher Weg standen bis zu ihrem Abriss die früheren Wohnunterkünfte der Kaserne der früheren GUS-Streitkräfte. Das Gelände wurde durch die Gebäude mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie den späteren Abrissarbeiten stark überprägt. Inzwischen ist auf Teilen der entsiegelten Fläche eine Pioniervegetation entstanden, die insbesondere im Süden bereits eine Waldeigenschaft aufweist. Der deutliche natürliche Geländeanstieg nach Süden wurde durch Aufschüttungen und Abgrabungen überformt, so dass heute zwei annähernd ebene Bebauungsplateaus durch eine etwa 6 m hohe, steile Böschung voneinander getrennt sind. Diese Böschung befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes an südlichen Geltungsbereichsgrenze, das höhere Plateau befindet sich südlich des Geltungsbereichs.

Die Geländehöhe entlang der Steinförder Straße liegt bei etwa 62 bis 63 m über NHN und steigt nach Süden bis zum Hangfuß auf etwa 64 bis 65 m leicht an. Die Hangoberkante befindet sich bei etwa 68 m über NHN.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird im südlichen Bereich vor allem durch die militärische Vornutzung mit ausgedehnten Aufschüttungen und Abgrabungen geprägt. Insbesondere entlang der Randstraßen sind einzelne Baumgruppen und Reste des früheren Waldbestandes eingestreut. Eine höhere landschaftliche Qualität weist der östliche Hangbereich zum Röblinsee auf.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet zurzeit keine Bedeutung, angesichts der Nähe von Wald und See jedoch erhebliche Potentiale.

Boden und Versiegelung

Als Bodentyp liegt im Plangebiet ein grauer, podsolierter Sandboden vor, der sich aus Geschiebesand mit einer Flugsanddeckschicht entwickelt hat. In weiten Teilen des Plangebietes sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung gestört.

Der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet ist trotz der zwischenzeitlich neu entsandenen drei Wohngebäude immer noch als gering einzustufen. Insgesamt umfassen die Versiegelungen eine Fläche von knapp 700 m² (ohne öffentliche Straßen).

Vor dem Abriss der früheren Gebäude der Kaserne der früheren GUS-Streitkräfte war eine Fläche von knapp 9.400 m² versiegelt. Hinzu kommen die Bereiche, die zuvor als Zufahrten, Parkplätze, Lager- oder Sportflächen weitgehend vegetationslos waren; auch in diesen Bereichen ist die natürliche Funktion des Bodens weiterhin stark beeinträchtigt.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt – mit Ausnahme des unmittelbaren Hangfußes am Röblinsee – mehr als 5 m, in weiten Teilbereichen sogar mehr als 10 m. Eine Versickerung des Regenwassers ist daher im gesamten Plangebiet möglich. Aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen in der Versickerungszone ist das Grundwasser gegen flächenhaft eintretende Schadstoffe vor allem im nördlichen Drittel des Plangebietes wenig geschützt.

Eine 2021 durchgeführte Baugrunderkundung umfasste auch Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes. Mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,35 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ wurde dabei eine ausreichend hohe Durchlässigkeit ermittelt.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Altlasten

Eine 1993 durchgeführte Erstbewertung der Altlastenverdachtsflächen wurde im Jahr 1999 durch eine weitere Altlastenuntersuchung konkretisiert (Altlastenuntersuchungen von Flächen im Wohnbereich des ehemaligen Technikparks Röblinseesiedlung, uve Institut für Technische Chemie und Umweltschutz GmbH, Berlin-Adlershof 1999). Dabei wurde festgestellt, dass die von der Brandenburger Liste vorgegebenen Prüfwerte für sensible Nutzungen dabei in keiner Bodenprobe überschritten wurden.

Im Zuge von späteren Baugrunduntersuchungen wurden in einem größeren Teilbereich südlich der Steinförder Straße und westlich des Waldweges locker gelagerte Auffüllungen, teilweise mit Fremdbestandteilen (Ziegel-, Glas- und Keramikbruch) sowie Einlagerungen aus Kohlengruß (Asche) festgestellt. In einem Gutachten vom November 2016 (Gutachterliche Information zur Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück B-Plangebiet "Röblinseesiedlung-Mitte", Dipl.-Ing. (FH) Dieter Köngerski, Sachverständiger für Schäden

an Gebäuden, Fürstenberg 2016) wurde festgestellt, dass diese locker gelagerten Auffüllungen und die Ascheeinlagerungen für eine Bebauung nicht geeignet und vollständig gegen verdichtungsfähigen Boden auszutauschen sind. Die locker gelagerten Auffüllungen können dabei aufgenommen und lagenweise wieder eingebaut und verdichtet werden, die Ascheeinlagerungen sind fachgerecht zu entsorgen. Das Gutachten hat den dafür benötigten Aufwand für drei seinerzeit zur Bebauung anstehende Grundstücke aufgezeigt. Die von Kohlegruß-, Asche- und Schlackeeinlagerungen betroffenen Bereiche sind mittlerweile überwiegend bebaut, sandige Auffüllungen wurden dagegen auf der gesamten künftigen Wohnbaufläche südlich der Steinförder Straße festgestellt. Deshalb sind voraussichtlich auf allen hier vorgesehenen Baugrundstücken bodenverdichtende Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Tragfähigkeit des Untergrundes für eine Bebauung herzustellen.

Vegetationsbestand und Biotope

Das Plangebiet wird in Teilbereichen, insbesondere südlich der Steinförder Straße und in den westlichen Randbereichen, noch geprägt durch Überreste des nach 1900 auf vorher unbewaldeten Flächen angepflanzten Waldbaumbestandes (ehem. Augustapark), der sich überwiegend aus Kiefern, teilweise untermischt mit Birken, Eichen und Robinien, zusammensetzt.

Ein großer Teil des Plangebiets war bis zur Beräumung des Geländes durch die Gebäude der Kaserne der früheren GUS-Streitkräfte versiegelt und durch Bereiche umgeben, die als Zufahrten, Parkplätze, Lager- oder Sportflächen weitgehend vegetationslos waren. Heute stellen sich diese Bereiche teilweise als Offenlandflächen dar, auf denen sich durch Sukzession ruderaler Gras- und Staudenfluren entwickelt haben.

Auf anderen Teilflächen, vor allem im Südosten und Nordwesten des Plangebiets, ist Jungaufwuchs von Gehölzen anzutreffen. Daneben existieren auch ältere waldartige Bestände entlang der Hangkante zum Röblinsee und im Südwesten des Plangebietes.

Nach Einschätzung der zuständigen Forstbehörde erfüllen Flächen in einer Größenordnung von rund 12.000 m² auf den Flurstücken 350, 656 und 657 mittlerweile die Waldeigenschaft nach § 2 Abs.1 Nr. 6 des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Für diese Flächen wurde bereits eine Inanspruchnahme für bauliche Zwecke (Wohnbaugrundstücke) genehmigt und im Zuge der Waldumwandlungsbescheide die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes von Waldflächen durch Erstaufforstung anderer Flächen festgelegt (siehe Kap. 4.3).

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde durch den Sachverständigen eine flächendeckende Biotop(typen)kartierung durchgeführt und eine verbale Beschreibung der vorhandenen Vegetationsbestände vorgenommen.

Demnach ist der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes in den Randbereichen dominiert von Gehölzaufwuchs. Hier stocken, neben einer mit Laubgebüsch unterwachsenen lückigen Baumreihe aus überwiegend heimischen Baumarten (Quercus, Fagus, Tilia, Robinia) und einer Baumreihe aus Robinia pseudoacacia und Acer negundo, vorwiegend Restbestände von Kiefernforsten bzw. Kiefern-/Laubholzforsten trockener Standorte (Pinus, Quercus, Robinia).

Offene Bereiche im Zentrum der Fläche sind überwiegend von hochwüchsigen Gras- und Staudenfluren bewachsen. Dominant im Flächenanteil sind hier die Landreitgras- und Goldrute-Fluren. Artenarme Saat-Hafer-Fluren, eine von Laubmoos dominierte Lichtung und ein Robinien-Vorwald nehmen die übrigen Flächenanteile ein.

Südlich der Steinförder Straße wurde straßenbegleitend – auch entlang des Waldweges – bereits eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern realisiert. Diese Grundstücke gehören

zum Biotoptyp 12260 (Siedlungsflächen) und weisen nur einen geringen Bewuchs und Biotopwert auf.

Einen größeren Flächenanteil nimmt der im Süden stockende Kiefern-Forst (Anteilig Larix, Picea, Quercus, Betula, Tilia, Acer) ein. Südlich der Planstraße wurde eine Aufforstung (Dickung bis Stangenholz) aus überwiegend Picea abies (eingestreut Larix und Pinus) mit hohem Bestockungsgrad etabliert.

Die Offenlandflächen weisen Anteile von Silbergras-Pionierfluren, artenarmen Rotstraußgrasfluren und artenreichen Ruderalfluren auf.

Im Rahmen der Untersuchung wurden auch bestimmte Einzelbäume erfasst. Dabei handelt es sich zum einen um sieben Einzelbäume mit Habitatfunktion (vorliegend Robinien und Waldkiefern mit Stammumfängen zwischen 95 und 230 cm und Höhlen und Spaltenquartieren) innerhalb der Waldflächen sowie um größere Einzelbäume, die aufgrund ihrer Lage außerhalb der durch die Forstbehörde definierten Waldflächen, unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung Fürstenberg (BaumSchS 2010) fallen. Hierzu gehören drei Winterlinden südlich der Steinförder Straße, ein mehrstämmiger Ahorn im Eckbereich zum Waldweg und eine Kiefer zwischen den beiden südlichen Gebäuden am Waldweg (im Bereich der künftigen Planstraße 2).

Legt man den Vermessungsplan mit den eingemessenen Baumstandorten zugrunde, befinden sich nördlich der Steinförder Straße weitere größere Einzelbaumstandorte mit Stammumfängen deutlich über einem Meter. Hervorzuheben ist beispielsweise eine Lärche mit einem Stammumfang von drei Metern nahe des Straßenzugs „Am Röblinsee“ (jedoch Krone schadhaf – Zwiesel), mehrere Erlen mit Stammumfängen von 120 bzw. 150 cm im Nahbereich zur Steinförder Straße sowie mehrere Kiefern und ein Ahorn nördlich davon.

Geschützte Biotope nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz sind nach Einschätzung des Gutachters im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bestockung im Süden des Bebauungsplangebietes, bei der es sich ggf. um einen nach § 30 BNatSchG geschützten Kiefern-Vorwald trockener Standorte handelt, befindet sich nach Aussage des Fachgutachters bereits außerhalb des Geltungsbereichs.

Faunistische Erfassung und Artenschutz

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird eingeschätzt, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ein Lebensraumpotential für gesetzlich geschützte Arten aufweist. Demnach biete der Wechsel zwischen ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren, offenen Sandflächen und trockenen Vorwäldern idealen Lebensraum für die nach BNatSchG streng geschützte Zauneidechse und müsse entsprechend überprüft werden.

Im Jahr 2021 wurde durch ein Sachverständigenbüro (EICHKATER – Baum & Umwelt, M.Sc. Max Backoff) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 11.1 erstellt. Dabei wurde das Plangebiet neben dem vermuteten Vorkommen von Zauneidechsen auch auf andere geschützte Tierarten wie Brutvögel, Fledermäuse und xylobionte Insekten bzw. Käferarten an Altbäumen hin untersucht. Es wurden je Artengruppe fünf Begehungen zwischen April und Juli mit einem Abstand von 1 bis 2 Wochen durchgeführt. Die Erfassung planungsrelevanter Strukturen und potentiell vorkommender geschützter Arten erfolgte nach gängigen Methodenstandards.

Wie in vorangegangenen Begutachtungen hinsichtlich einer Zauneidechsenpopulation (der Bereich südlich der Steinförder Straße wurde bereits im Juli 2016 von der NANU GmbH dreimal systematisch auf Hinweise auf ein Zauneidechsenvorkommen abgesehen) konnten auch im Rahmen der Begehungen 2021 im gesamten Plangebiet keine Individuen der Art (L.

agilis) festgestellt werden. Vom Sachverständigen wird eingeschätzt, dass aufgrund der relativen Insellage der geeigneten Biotopstrukturen keine Besiedlung erfolgt.

Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Plangebietes kommt der Avifauna eine besondere Bedeutung zu. Im Untersuchungsgebiet und im erweiterten Umfeld konnten insgesamt 31 Vogelarten erfasst werden. Die nachgewiesenen Arten spiegeln eine typische Lebensgemeinschaft waldartiger Biozönosen wider. Darunter sind auch einzelne Arten, die in der Roten Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geführt werden und als gefährdet gelten (Kuckuck und Star) oder auf der Vorwarnliste stehen (Girlitz, Grauschnäpper, Pirol, Sprosser); streng geschützte Arten befinden sich aber nicht darunter. Dominant sind höhlenbrütende Arten wie Meisen, Spechte, Kleiber, Stare und Waldbaumläufer sowie freibrütende Arten wie Amsel, Drossel, Rotkehlchen, Fink, Zaunkönig und Zilpzalp. Mit dem Gartenrotschwanz wurde nur ein Gebäudebrüter (ohne Brutnachweis im Plangebiet) erfasst, bodenbrütende Vogelarten konnten nicht festgestellt werden.

Vor allem die erfassten höhlenbrütenden Arten sind überwiegend an die Waldflächen mit geeigneten Baumstandorten gebunden. Im Rahmen der Untersuchung konnten insgesamt 6 Bäume erfasst werden, die auf Grund ihrer Habitatausstattung (Baumhöhlen oder Spaltenquartiere) für den Besatz mit höhlenbrütenden Vogelarten geeignet sind. Zwei der erfassten Habitatbäume wiesen zudem Kobel von europäischen Eichhörnchen auf. Vom Gutachter wird empfohlen, die betreffenden Bäume in die bestehende Planung zu integrieren und zu erhalten.

Aufgrund der planungsbedingten Flächeninanspruchnahme und damit Rodung der im Plangebiet liegenden Waldflächen, ist sowohl für höhlen- als auch für freibrütende Vogelarten mit unmittelbaren Beeinträchtigungen zu rechnen. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen und den absehbaren Verlust von geeigneten Lebensräumen und (potentiell) geschützten Lebensstätten zu kompensieren, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erforderlich (siehe auch Kapitel 7.2).

Durch zeitliche Beschränkungen von Gehölzrodungen (außerhalb der Brutsaison) können Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln vermieden werden.

Zur Sicherung einer kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Brutvögel sind potentielle Verluste vorhandener Nist- und Lebensstätten durch vorgezogene CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen angemessen zu kompensieren. Vom Gutachter wird dafür das Anbringen von Nistkästen vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse wurde eine Potentialanalyse durchgeführt, eine systematische Erfassung vorkommender Fledermausarten erfolgte nicht.

Mit der Waldrandsituation, den heterogenen Offenlandflächen und der Nähe zu einem Stillgewässer (Röblinsee) bietet das Plangebiet für verschiedene Fledermausarten eine gute Eignung als Jagdgebiet. Auch geeignete Fledermausquartiere konnten festgestellt werden.

Eine Entfernung betreffender Gehölze bzw. daran befindlicher Habitatstrukturen, ist durch geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen) angemessen zu kompensieren. Eine Vermeidung von Individuenverlusten kann durch eine Besatzkontrolle vor Fällung erreicht werden.

Das im Plangebiet u.a. über mehrere Kobel nachgewiesene europäische Eichhörnchen (*S. vulgaris*) unterliegt dem besonderen Artenschutz nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO). Um Individuenverluste zu vermeiden und den Verlust von dauerhaft genutzten Lebensstätten zu kompensieren, sind aus Sicht des Gutachters als Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen der Erhalt von Habitatbäumen, zeitliche Beschränkungen von Baumfällungen und eine vorherige Besatzkontrolle sowie das Anbringen (künstlicher) Ersatzquartiere geeignet.

Im Zuge der Erfassung von Habitatbäumen, wurde das Plangebiet auch auf das Vorhandensein xylobionter Insekten hin begutachtet. Vorkommen oder potentiell geeignete Habitatstrukturen für die Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), die für die Brut beide auf Mulmkörper in ausreichend dimensionierten Stämmen von Altbäumen angewiesen sind, konnten nicht festgestellt werden, so dass artenschutzrechtliche Konflikte für diese Artengruppe nicht zu erwarten sind.

Vorkommen an Amphibien sind nach Einschätzung des Gutachters unter Berücksichtigung der Abstände und räumlichen Trennung umliegender Gewässer im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

3.5 Verkehr

Straßenverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Steinförder Straße und den Waldweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Steinförder Straße stellt die Verbindung zur Bundesstraße 96 und zur Fürstenberger Innenstadt her. Sie verfügt über eine etwa 6,5 bis 8,5 m breite asphaltierte Fahrbahn und beidseitige unbefestigte Gehwege, die innerhalb des Plangebietes durch niedrige Hecken von der Fahrbahn abgegrenzt sind. Die Weiterführung der Straße in Richtung Steinförde ist teilweise noch unbefestigt, mittelfristig ist ein Ausbau beabsichtigt.

Der Waldweg ist eine befestigte Erschließungsstraße mit etwa 6 m Fahrbahnbreite. Der östliche Gehweg ist – wie in den übrigen Seitenstraße der Röblinseesiedlung üblich – nicht befestigt.

Die Straße Am Röblinsee ist eine reine Wohnstraße. Wegen der gegebenen Höhenunterschiede kommt sie für die Erschließung des nördlichen Plangebietes nicht in Frage.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Röblinseesiedlung ist nicht an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bei einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist eine Anbindung über die Steinförder Straße möglich. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Fürstenberg / Havel, Schleuse“ liegt an der Bundesstraße 96. Der Fürstenberger Bahnhof ist etwa 2 km vom Plangebiet entfernt; bei Wiederherstellung der vor dem Krieg vorhandenen Havelbrücke neben den Bahngleisen würde sich die Entfernung auf etwa 1,1 km verringern. Die Strecke wird durch Regionalexpreßzüge im Stundentakt bedient. Die Fahrtzeit in die Kreisstadt Oranienburg beträgt 30 Minuten, in das Stadtzentrum Berlins etwa 60 Minuten.

Fußgänger- und Radverkehr

Wegen der fehlenden Busanbindung kommt dem Fußgänger- und Radverkehr zum Fürstenberger Stadtzentrum eine vergleichsweise hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus wird die Steinförder Straße auch durch den Freizeit-Radverkehr in Richtung Steinförde genutzt. Wegen des geringen Kfz-Verkehrsaufkommens sind gesonderte Radwege jedoch nicht erforderlich. Bei einer Wiederbebauung des Plangebietes sollten mindestens einer der zwei vorhandenen Treppen bzw. Wege zur Uferpromenade am Seeufer des Röblinsees wieder reaktiviert werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Energieversorgung, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind im Zuge der Steinförder Straße und des Waldweges vorhanden. Der Abwassersammler entlang der Steinförder Straße liegt nicht unter der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern im Randstreifen des südlich angrenzenden Flurstücks; der maximale Abstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt etwa 7,5 m. Ein früher in diesem Bereich auf einem eigenen Flurstück (391) befindlicher Übergabeschacht der Abwasser-Druckleitung, mit der das in der Straße Am Röblinsee anfallende Abwasser übergeleitet wurde, befindet sich seit 2013 im Norden des Plangebietes. Etwa 16-17 m vom Straßenzug „Am Röblinsee“ entfernt, wurde hier ein neuer Druckunterbrecher- bzw. Übergabeschacht und daran anschließend die neue Freigefälleleitung in Richtung Steinförder Straße errichtet.

Alle Leitungen haben Bestandsschutz. Der Abwassersammler auf den Baugrundstücken ist über eine Dienstbarkeit dinglich gesichert. Die Lage der Druckleitung nördlich der Steinförder Straße wurde verlegt und soll ebenfalls über eine Dienstbarkeit gesichert werden. Der Sammler im Waldweg endet im höchsten Punkt des Straßenverlaufs, etwa 30 m südlich der Einmündung Birkenstraße.

3.7 Geltendes Planungsrecht

Der Änderungsbebauungsplan Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ der Stadt Fürstenberg / Havel (Satzung vom 19.05.2005). In diesem werden bislang im nördlichen Teil des Änderungsbereichs zwei Allgemeine Wohngebiete WA mit einer GRZ von 0,2 bzw. 0,3 und einer GFZ von 0,35 bzw. 0,6 fest. Vorgeschrieben sind zwei bis drei Vollgeschosse (plus zusätzlichem Dachgeschoss gemäß der alten Brandenburgischen Bauordnung) sowie eine abweichende Bauweise, die die Gebäudelänge entlang der Baugrenze bzw. Baulinie zur Steinförder Straße auf maximal 18,0 m bestimmt. Ansonsten wird die Gebäudelänge auf 50,0 m begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über ein großes Baufenster vorgegeben, das in Richtung der Steinförder Straße zwischen der westlichen und östlichen Bestandsbebauung vermittelt. Zur östlichen Bebauung wird straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche bzw. der Hang zur Straße Am Röblinsee sowie der östliche Grundstückszugang werden als private Grünflächen (tlw. Parkanlage) bzw. als Waldfläche festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebiets werden zwei Allgemeine Wohngebiete WA mit einer GRZ von 0, 2 bzw. 0,25 und einer GFZ von 0,35 bzw. 0,5, eine Anzahl von zwei zulässigen Vollgeschossen (plus Dachgeschosse, s.o.) und eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (entlang der bestehenden Straßen) bzw. eine offene Bauweise festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücke werden über eine neue Planstraße a erschlossen, deren Zufahrt über den Waldweg erfolgt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen durch straßenseitige Baufenster entlang der vorhandenen Straßen und der Planstraße a vorgegeben. Entlang des Waldwegs ist ein öffentlicher Grünstreifen (Parkanlage) vorgesehen.

Die zulässige Nutzung aller allgemeinen Wohngebiete wird durch eine mögliche Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes ergänzt. Im gesamten Plangebiet werden zudem umfangreiche Gestaltungsfestsetzungen zur Gestaltung der Dachgeschosse (Regelungen zu Staffelgeschossen, zur Dachgeschosshöhe, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung), der Fassaden (Farbe und Material) und zur Einfriedung vorgegeben. Weitere Festsetzungen betreffen den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den Vorgartenzonen, Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken, Eingrünungen von Nebenanlagen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

4. Planungsbindungen

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Der zum 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35) trifft für den Siedlungsbereich der Stadt Fürstenberg/Havel über die Darstellung der vorhandenen Siedlungsflächen hinaus keine Festlegungen. Somit sind für das Plangebiet die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (§ 5 LEPro 2007 und G 5.1, Z 5.2, Z 5.5 und G 5.10 LEP HR) relevant:

Gemäß § 5 LEPro 2007 (Siedlungsentwicklung) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (mit Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Brachflächen) (Abs. 2).

Nach dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen Anforderungen, die sich durch klimabedingte Erwärmung insbesondere in den Innenstädten ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel Z 5.2 des LEP HR sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden.

Gemäß Ziel Z 5.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP HR ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung, u.a. durch Innenentwicklung, möglich.

Nach dem Grundsatz G 5.10 des LEP HR sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsflächen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs der Stadt Fürstenberg/Havel in der Röblinseesiedlung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gut erschlossene Brachfläche im Siedlungsbereich bzw. teilweise um einen ehemaligen Wohnstandort der GUS-Streitkräfte in einer ansonsten weitgehend bebauten Wohnumgebung. Somit handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung auf einer militärischen Konversionsfläche innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgebiets der Stadt Fürstenberg/Havel. Eine Siedlungsentwicklung ist somit an dieser Stelle mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Regionalplanung

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 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (RePFW) vom 21. November 2018 (im Juli 2019 in Teilen genehmigt)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung I 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.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich räumlich und sachlich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet liegt in der Gemeinde Fürstenberg/Havel nicht vor. Lediglich für die Ortsteile Himmelpfort und Bredereiche gibt es rechtskräftige Teilflächennutzungspläne.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11-1 ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte" aus dem Jahr 2005. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgte seinerzeit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan war aus den geplanten Darstellungen des FNP (Wohnbaufläche) entwickelt. Der Bebauungsplan wurde durch den Landkreis Oberhavel als zuständige höhere Verwaltungsbehörde genehmigt; der Flächennutzungsplan erlangte dagegen nie Rechtskraft.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans handelt es sich insofern um einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan), da (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Er erfüllt die materiellen Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan, da er einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar ist.

Auch die Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a handelt (siehe Kap. 8.2), schließt nach allgemeiner Rechtsauffassung die Aufstellung nach § 8 Abs. 4 BauGB nicht aus. Ein solcher Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, d.h. des Landkreises Oberhavel.

4.3 Waldumwandlung und Baumschutz

Waldumwandlung

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (forstrechtliche Qualifizierung).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“ bzw. im Nachgang zu diesem 2005 abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren wurden für die damals vorgesehene Inanspruchnahme von Waldflächen durch die Stadt Fürstenberg/Havel mehrere Waldumwandlungsanträge gestellt. In der Zwischenzeit sind auf Teilflächen des Bebauungsplans über den langen Zeitraum neue Vegetationsbereiche entstanden, die abschnittsweise ebenfalls eine Waldeigenschaft gemäß § 2 Landeswaldgesetz aufweisen.

Es handelt sich dabei um mehrere voneinander getrennte, unterschiedlich große Teilflächen in folgenden Bereichen:

Nördlicher Steinförder Straße

Nördlich der Steinförder Straße befindet sich im Bereich des nördlichen Hangs und im westlichen Grundstücksbereich (Flurstück 350, Flur 19, Gemarkung Fürstenberg) eine insgesamt 7.309 m² große mit Kiefern bewachsene Fläche. Vereinzelt kommen auch Erlen und Spitzahorn vor.

Einer Umwandlung dieser Waldflächen wurde seitens der Unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 18. Mai 2021 zugestimmt, sofern eine Kompensation in Form einer Aufforstung auf 7.309 m² geleistet wird. Ein im Bebauungsplanentwurf zunächst (Stand Behördenbeteiligung 2020) vorgesehener Erhalt einer 1.650 m² großen Waldfläche wurde dabei aufgrund mangelnder Flächengröße (< 2.000 m²) nicht anerkannt und die Fläche beim notwendigen Kompensationsumfang mit berücksichtigt.

Im Schreiben werden Auflagen für die Ersatzpflanzung formuliert (geforderte Baumarten und Pflanzqualitäten, erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen) und es wird der Durchführung einer vorzeitigen Umsetzung der Ersatzmaßnahme zugestimmt. Mit Schreiben vom 20. November 2021 wurden die Fristen zur Durchführung der Erstaufforstung sowie zur Waldumwandlung bis Ende 2023 verlängert.

Die entsprechenden Aufforstungsmaßnahmen im genannten Umfang werden noch in diesem Frühjahr (2023) durchgeführt. Gleichwohl wird im Sinne eines größtmöglichen Erhalts des Baumbestandes und des damit verbundenen Siedlungscharakters im aktuellen Bebauungsplanentwurf ein Teil der Waldfläche mit rund 1.500 m² entlang des Straßenzugs „Am Röblinsee“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage planungsrechtlich gesichert und eine Erhaltungsbindung für den Baumbestand festgesetzt. Außerdem wird eine angrenzende – zukünftig private Grundstücksfläche – ebenfalls mit einer Erhaltungsbindung belegt und weitere Baumstandorte innerhalb der umzuwandelnden Waldflächen, denen aufgrund ihrer Größe/Stammumfang oder ihrer Eigenschaft als Habitat für Vögel, Feldermäuse und/oder Eichhörnchen eine besondere Bedeutung zukommt, werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und somit gesichert. Eine weiterführende Begründung und Abwägung zur Grünflächenfestsetzung und zu den getroffenen Erhaltungsbindungen und weiteren Grünfestsetzungen findet sich in den Abschnitten 6.7 bis 6.9 der Begründung.

Südlich Steinförder Straße

Für die mittlerweile realisierten Bauvorhaben auf den Grundstücken entlang des Waldweges und der Steinförder Straße wurde im Rahmen der Grundstücksvermarktung durch die Stadt Fürstenberg/Havel mit Schreiben vom 03.02.2014 eine Waldumwandelungsgenehmigung beantragt. Der entsprechende Genehmigungsbescheid der unteren Forstbehörde erging am 11.03.2014. Die Genehmigung umfasst die Flurstücke 386 + 393 (470 m² Wald), 387 + 394 sowie 388 (2.238 m² Wald, wobei das Flurstück 388 bereits außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplans Nr. 11.1 liegt) und 382 (850 m² Wald) sowie einen Teilbereich des Flurstücks 657 (zuvor Flurstück 395; 290 m² Wald).

Die für die Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstung erfolgte 2015 im Bereich der alten Faserstoff-Fabrik Fürstenberg (Flurstück 9/5, Flur 21, Gemarkung Fürstenberg). Der Vollzug wurde durch die untere Forstbehörde am 13.06.2016 schriftlich bestätigt.

Für die übrigen Waldflächen südlich der Steinförder Straße im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“ auf den Flurstücken 395 (heute 656, 657) sowie 648 (Flur 19, Gemarkung Fürstenberg) wurde durch die Stadt Fürstenberg/Havel mit Schreiben vom 16.09.2015 eine Waldumwandelungsgenehmigung beantragt und von der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 21.01.2016 genehmigt. Mit Schreiben vom 11.04.2018 wurde die Frist zur Durchführung der Maßnahme verlängert bis Ende 2021. Die für die Waldumwandlung auf diesen Flächen erforderliche Kompensation wurde durch die untere Forstbehörde seinerzeit auf 19.018 m² festgelegt.

Da absehbar nur eine Bebauung auf den Teilflächen zwischen Steinförder Straße und verlängertem Birkenweg vorgesehen ist und sich dadurch der räumliche Umgriff der erforderlichen Waldumwandlung verkleinert, wurde im Zusammenhang mit dem 2020 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße/Waldweg“ von der Stadt ein Änderungsbescheid zur Waldumwandlung beantragt und mit Schreiben vom 15. Februar 2021 durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg – Oberförsterei Neuendorf (LFB) erteilt. Darin bezieht sich die Genehmigung für die Waldinanspruchnahme nunmehr nur noch auf eine Fläche von 5.302 m² (Flurstücke 656 und 657 tlw.) und der Umfang der erforderlichen Ersatzfläche/Aufforstungsmaßnahme reduziert sich entsprechend (5.302 m²). Als Frist zur Durchführung der Waldumwandlung wurde der 31. Dezember 2021 festgelegt.

Auf Antrag der Stadt wurden mit Schreiben vom 30. November 2021 die Fristen zur Waldumwandlung auf den Flurstücken 656 und 657 (AZ. LFB3.05/7020-5/03-15/A2021) und zur genehmigten Erstaufforstung (AZ. LFB1.FT3 7020-6) bis Ende 2023 verlängert.

Die noch erforderliche Erstaufforstung beschränkt sich mittlerweile auf das Flurstück 1587 (Teil des ehem. Flurstücks 9/5), die angrenzenden Flurstücke 1583 und 1584 sind bereits aufgeforstet bzw. verpachtet (Campingplatz). Die Pflanzmaßnahmen sollen im Frühjahr 2023 durchgeführt werden.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungs-Bebauungsplans Nr. 11.1 befindet sich eine größere Zahl von Bestandsbäumen, die aufgrund ihres Stammumfangs grundsätzlich die Schutzanforderungen der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel vom 15.12.2010 erfüllen, d.h. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm bzw. bei den Arten Rotdorn, Eibe, Stechpalme, Kugelhorn, Kugelrobinie und Eberesche mindestens 30 cm, gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden.

In § 2 der Baumschutzverordnung sind jedoch verschiedene Ausnahmen vom Anwendungsbereich definiert, wozu auch Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes

Brandenburg zählen. Demnach unterfallen im Plangebiet nur jene Bäume der Baumschutzverordnung, die sich nicht innerhalb der von der Unteren Forstbehörde festgelegten Waldflächen befinden. Dies trifft nur auf einige wenige Baumstandorte zu.

Im Zuge der Erstellung der Planunterlage für den Änderungs-Bebauungsplan wurde im Januar 2020 auch der Baumbestand im Geltungsbereich erfasst und (mit Ausnahme des jüngeren Aufwuchses im Süden des Plangebietes) jeweils die Baumart und der Stammumfang kartiert. Diese Erhebung bildet zusammen mit der Einschätzung des Artenschutz-Sachverständigen die Grundlage für die Festsetzung von Erhaltungsbindungen im Bebauungsplan (siehe Kapitel 6.9).

4.4. Bodendenkmal

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen nördlich der Steinförder Straße befinden sich vollständig im Bereich eines in die Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals. Es handelt sich um das Bodendenkmal Nr. 70208, einer Siedlung der Bronze- und Eisenzeit.

Das Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz und ist zu erhalten.

Aufgrund des bestehenden Schutzstatus bedürfen Erdarbeiten aller Art nach § 9 Abs 1 Nr. 5 BbgDSchG in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel. Zu den genehmigungspflichtigen Veränderungen der Bodennutzung zählen z.B. der Abbruch und die Errichtung baulicher Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, Hecken- und Baumpflanzungen mit größeren Pflanzgruben u.ä.

Mit Auflagen zu einer kostenpflichtigen archäologischen Baubegleitung und Dokumentation ist zu rechnen; entdeckte Bodenfunde müssen fachgerecht untersucht werden.

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.

Auch außerhalb des gekennzeichneten Bodendenkmalbereichs sind die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes z.B. zur Anzeige- und Abgabepflicht von Bodenfunden zu beachten. Dazu gehört u.a., dass unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) gemäß § 11 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens eine Woche (ggf. auch länger) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise in ihrem Erhaltungszustand zu schützen. Die Funde sind abgabepflichtig.

4.5 Sonstige rechtliche Bindungen

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg und außerhalb von Europäischen Schutzgebieten.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind jeweils mehr als 2 km entfernt: Rund 2 km westlich des Plangebiets werden sowohl ein Vogelschutzgebiet, als auch ein Flora-Fauna-Habitat- sowie Naturschutzgebiet ausgewiesen. Zwei weitere Flora-Fauna-Habitat-Gebiete finden sich ebenso in ca. 2.6 km Entfernung nordöstlicher Richtung und in über 3 km Richtung Osten. Zudem wird Fürstenberg weiträumig von einem Landschaftsschutzgebiet umfasst.

5. Planungskonzept

5.1 Ausgangspunkte und Ziele der Planung

Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes ist weiterhin das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“, das Plangebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln, das sich harmonisch in die Röblinseesiedlung einfügt. Dabei sollen die besonderen landschaftlichen Reize des Gebietes, das durch eine bewegte Topographie und einen alten Baumbestand geprägt wird, soweit wie möglich bewahrt werden.

Ziel der Planung ist es weiterhin, bedarfsgerechte und attraktive Flächen für eine zeitnahe Neubebauung mit Eigenheimen bereitzustellen.

Um die Bodenpreise und die Folgekosten für die Stadt Fürstenberg niedrig zu halten, geht das Bebauungsplankonzept von einem vergleichsweise hohen Anteil an veräußerbarer Grundstücksfläche und einem eher geringen Anteil an unverkäuflichen, durch die Stadt zu unterhaltenden Verkehrs-, Grün- und Nebenflächen aus. Eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Straßen und Leitungen und eine Minimierung des zusätzlich erforderlichen Erschließungsaufwandes sollen weiterhin zur Kostendämpfung beitragen.

Die theoretisch gegebenen Möglichkeiten, die Kosten durch Erhöhung der Bebauungsdichte weiter zu senken, werden dagegen nicht ausgeschöpft, um die Einfügung in die Umgebung nicht in Frage zu stellen, aber auch, weil für eine stark verdichtete Bebauung in Fürstenberg keine ausreichende Nachfrage besteht.

Gegenüber dem Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“ soll im Änderungsbebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ durch eine leicht veränderte Planungskonzeption der erhöhten Nachfrage nach größeren Grundstücken in der Stadt Fürstenberg/Havel Rechnung getragen und erreicht werden, dass eine Wohnnutzung zeitnah verwirklicht werden kann. Grundstücke mit einer Regeltiefe von etwa 30 m und 700-1.200 m² Größe erlauben nunmehr eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern, ggf. auch in Verbindung mit Einliegerwohnungen.

Ziel des Grünkonzeptes ist es, zumindest Teile des vorhandenen Baumbestandes in das Neubaugebiet einzubinden, um dessen Qualität als "Waldsiedlung" von vornherein deutlich zu machen. Die historische Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung über eine Treppenanlage zur Straße „Am Röblinsee“ soll dabei wiederhergestellt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ gliedert sich entsprechend der Geländebeschaffenheit und der Struktur der Umgebung in zwei Teilbereiche:

1. im Norden: die Flächen nördlich der Steinförder Straße bis zum Röblinsee,
2. im Süden: die Flächen zwischen der Steinförder Straße und der westlichen Verlängerung des Birkenweges.

1. Zwischen Steinförder Straße und Röblinsee

Die im städtischen Eigentum befindliche Fläche nördlich der Steinförder Straße ist wegen ihrer Lage unmittelbar oberhalb des Röblinsees geeignet für qualitativ hochwertige (auch größere) solitäre Wohngebäude, jedoch nicht für den klassischen Geschosswohnungsbau oder für Reihenhäuser. Der Bebauungsplan ermöglicht deshalb die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 18 m Länge auf mindestens 700 m² großen Baugrundstücken, die durch einen privaten Stichweg (Planstraße 1) von Süden her erschlossen werden. Mit ein bis zwei (ausnahmsweise bis zu vier) Wohneinheiten und maximal zwei Geschossen, von denen das oberste als Dachgeschoß auszubilden ist, sollen sich die Gebäude in die östlich und westlich anschließende Villenstruktur einfügen. Die Anordnung der Gebäude hinter der straßenseitigen Bauflucht wird freigestellt, um die Stellung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück nicht mehr als nötig einzuschränken. Im nordwestlichen Bereich der Wohnanlage wird durch die Festsetzungen eine Bebauung am Hang ermöglicht und damit eine Überleitung zur westlich angrenzenden straßennahen Bebauung entlang der Straße „Am Röblinsee“ geschaffen.

Im Westen und Norden wurde bei der Anordnung der Baufenster auf eine vorhandene unterirdische Sammel-Abwasserdruckleitung und einen Übergabe-/Revisionschacht Rücksicht genommen.

Unter den Vorgaben des Bebauungsplans wären nördlich der Steinförder Straße etwa 8 Wohnhäuser für jeweils ein oder zwei Familien, mithin also bis zu 16 Wohneinheiten möglich. Auch einzelne Einliegerwohnungen für die Vermietung als Ferienwohnung werden als verträglich erachtet.

Der Baumbestand im Nordosten entlang der Hangkante zum See wird erhalten, ebenso einzelne prägende Baumstandorte im übrigen Bereich. Ansonsten wird ein Eingriff in den vorhandenen Kiefernbestand ermöglicht. Durch den gesicherten Erhalt einzelner Bäume und Baumgruppen bzw. Pflanzverpflichtungen für bisher baumlose Bereiche bleibt der Charakter einer "Waldsiedlung" weiterhin gewahrt.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“ wird im Änderungsbebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ das vorstehende Baufeld im Norden und Westen erweitert, um hier mehr Spielraum für mögliche Gebäudestellungen zu ermöglichen. Die ursprünglich im Osten des Grundstücks geplante Wegeverbindung wird im Änderungsbebauungsplan Nr. 11.1 nicht mehr festgesetzt, die Fläche ist künftig für private Gärten vorgesehen und wird nach Osten erweitert. Für die geplante Wegeverbindung zwischen Steinförder Straße und dem Seeufer kann künftig eine neu vorgesehene Stichstraße (Planstraße 1) genutzt werden, die im Norden an die hier vorhandene Waldfläche, in der sich auch die historische Treppenanlage befindet, anschließt.

2. Zwischen Steinförder Straße und Birkenweg

Der Bereich zwischen Steinförder Straße, Waldweg, AOK-Gelände und der nach Westen gedacht verlängerten Birkenstraße ist im Planungskonzept ebenfalls als Wohngebiet vorgesehen. Auch hier wird die vorhandene Bebauungsform der Röblinseesiedlung mit freistehenden Einzelhäusern aufgegriffen und es sind etwa 14 neue Baugrundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhaushälften angedacht. Entlang der bestehenden ausgebauten Straßen (Steinförder Straße und Waldweg) wurden bis 2021 bereits sechs Bauvorhaben auf Grundstücken mit jeweils rund 1.000 m² umgesetzt.

Das Gelände ist annähernd eben, die Grundstücke sind günstig nach Süden, in drei Fällen nach Westen ausgerichtet. Die Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dach. Sie sind hinter einer Vorgartenzone zurückgesetzt, die am Waldweg wegen des ursprünglich hier geplanten straßenbegleitenden Grünstreifens, der nun als private Gartenfläche vorgesehen ist, etwas tiefer ausfällt. Bei der Anordnung der Häuser ist auf einzelne Bestandsbäume sowie auf eine vorhandene Abwasser-Druckleitung Rücksicht genommen worden. Um ein harmonisches und einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten, wird durch textliche Festsetzungen die Gestaltung der Gebäude auf die benachbarten Wohnhäuser der Röblinseesiedlung abgestimmt.

Der rückwärtige Bereich des Baugebietes muss durch eine Stichstraße (Planstraße 2) neu erschlossen werden. Der Anschluss an den Waldweg erfolgt durch eine Anliegerstraße, die bei etwa acht Einfamilien- bzw. Doppelhaushälften als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Der Bereich ist durch die o.g. Randbebauung gegen die vorhandenen Straßen abgeschirmt und erscheint geeignet für ein ergänzendes Angebot von etwas kleineren Baugrundstücken 700-1.000 m² ebenfalls zum Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern. Da das Gelände zum Südrand hin steil ansteigt, sollen auf den dort gelegenen Grundstücken die Gebäude entlang der Planstraße errichtet werden, während die hinteren Grundstücksteile im Hangbereich liegen.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“ wird im Änderungsbebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ die Stichstraße etwas weiter nach Süden verschoben und mit einem nach Süden ausgerichteten Wendehammer (Wendemöglichkeit für 3-achsiges Müllfahrzeug, 12 m Wendekreis) ausgestattet. Nördlich der Stichstraße sind dadurch größere Grundstücke für den Einfamilienhausbau möglich. Der ursprünglich hier vorgesehene Bau von Reihenhäusern wird nicht mehr verfolgt. Die Stichstraße wird zudem im Westen verkürzt; die Erschließung der westlichen Grundstücke kann über private Stichzufahrten erfolgen. Im gesamten südlichen Bereich sind nun Grundstücke für eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vorgesehen, so dass die bisherige Unterscheidung in zwei Wohngebiete mit unterschiedlichen Baudichten nicht mehr sinnvoll ist. Künftig soll hier ein homogenes Wohngebiet entstehen.

6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird dem Ziel der Planung entsprochen, im Plangebiet Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Im Hinblick auf das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Gebietsgliederung in WA 1 und WA 2. Außerdem wird über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (s.u.) die siedlungstypische Struktur mit Einzelhäusern auf größeren Grundstücken abgesichert. Mit der gleichen Zielstellung wird auch die maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungskatalog wird vorliegend nicht weiter eingeschränkt, so dass neben Wohngebäuden grundsätzlich auch kleine, der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Daneben können auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise, d.h. im Rahmen einer Einzelfallprüfung, auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Dazu zählen gemäß § 13a der Baunutzungsverordnung auch Ferienwohnungen (s.u.). Andere Beherbergungsformen des Fremdenverkehrs wie kleine Hotels/Pensionen sind in der Röblinseesiedlung zwar ebenfalls bereits vorhanden und werden grundsätzlich als verträglich angesehen, eine Tragfähigkeit für weitere Betriebe dieser Art wird angesichts des (ganzjährig betrachtet) eher geringen Auslastungsgrades der bestehenden Anlagen aber nicht gesehen. Auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden deshalb vorliegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 vollständig ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind aufgrund der potenziell von ihnen ausgehenden Störwirkungen nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter der Röblinseesiedlung vereinbar und ihre Zulässigkeit wird deshalb gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch nicht im Ausnahmetatbestand ermöglicht.

Die Nutzung einzelner Räume eines Gebäudes für Büro Zwecke, eine Kanzlei, Arzt-/Therapiepraxis o.ä. oder als Ferienwohnung (= Einliegerwohnung) wird vorliegend als verträglich erachtet.

Die Zulässigkeit von Räumlichkeiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger oder solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist in § 13 BauNVO geregelt. Demnach können im allgemeinen Wohngebiet Räume aber keine ganzen Gebäude für freie Berufe genutzt werden. Darüber hinausgehender Regelungsbedarf wird vorliegend nicht gesehen.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist in § 13a der Baunutzungsverordnung geregelt. Demnach zählen sie zu den im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung wird als ausreichend angesehen, um eine verträgliche Gebietsentwicklung – auch im Hinblick auf verkehrliche Belange und Lärmbelastigungen – abzusichern und den Gebietscharakter als Wohngebiet zu wahren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Für die – durch die Steinförder Straße getrennten – Teile des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, da diese in besonderem Maße mit den erhaltenswerten Bebauungsstrukturen der Röblinseesiedlung korrespondieren. Die Festsetzung soll eine für die Siedlung insgesamt charakteristische sehr aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Grünanteil gewährleisten.

Die festgesetzte etwas höhere Grundflächenzahl von 0,3 in dem Wohngebiet WA 2 im Westen des Plangebietes ist dadurch zu begründen, dass die überbaubare Grundstücksfläche hier durch die Lage der unterirdischen Abwasserleitung sehr eingeschränkt ist und der rückwärtige Teil der Grundstücke als private Grünflächen

festgesetzt wird. Die gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Bezugsfläche (= Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland liegt) kann sich – je nach Grundstückszuschnitt – damit im Einzelfall um fast die Hälfte verringern, durchschnittlich um knapp ein Drittel.

Um im betroffenen Bereich trotzdem ähnlich große Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wie auf den übrigen Baugrundstücken im Plangebiet zu ermöglichen, ist hier ein entsprechend höheres Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die Festsetzungen sichern weiterhin einen hohen Grünanteil auf den Grundstücken, der die Einfügung in die Umgebung gewährleistet und eine ortsbildprägende Begrünung ermöglicht.

Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ folgende Nutzungsmaße (zu Vergleichszwecken sind *kursiv* die Nutzungsmaße gemäß *Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“* im Änderungsbereich angegeben):

BP Nr. 11.1 (BP Nr. 11)	Fläche in m ²	Grundflä- chenzahl (GRZ)	Grund- fläche (GR) in m ²	GRZ gem. §19 Abs. 4 BauNVO	GR gem. §19 Abs.4 BauNVO bzw. Versiege- lung - in m ²	Anzahl der Voll- geschosse	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Geschoss- fläche (GF) in m ²
WA1	17.296	0,2	3.461	0,3	5.192	II	0,35	6.057
WA2	1.774	0,3	532	0,45	798	II	0,5	887
<i>(WA 1)</i>	<i>(4.437)</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(1.331)</i>	<i>(0,45)</i>	<i>(1.997)</i>	<i>(III)</i>	<i>(0,6)</i>	<i>(2.662)</i>
<i>(WA 2)</i>	<i>(5.817)</i>	<i>(0,2)</i>	<i>(1.163)</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(1.745)</i>	<i>(II)</i>	<i>(0,35)</i>	<i>(2.036)</i>
<i>(WA 3)</i>	<i>(7.077)</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(2.123)</i>	<i>(0,45)</i>	<i>(3.185)</i>	<i>(II)</i>	<i>(0,5)</i>	<i>(3.539)</i>
<i>(WA 5)</i>	<i>(1.702)</i>	<i>(0,2)</i>	<i>(340)</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(511)</i>	<i>(II)</i>	<i>(0,35)</i>	<i>(596)</i>
Verkehrsfläche	5.361	-	-	-	5.361	-	-	-
<i>Verkehrsfläche</i>	<i>4.715</i>	-	-	-	<i>4.715</i>	-	-	-
Priv. Grünfläche	2.319	-	-	-	108*	-	-	-
<i>(Priv. Grünfläche)</i>	<i>(1.860)</i>	-	-	-	-	-	-	-
Öff. Grünfläche	1.940	-	-	-	-	-	-	-
<i>(Öff. Grünfläche)</i>	<i>(1.546)</i>	-	-	-	<i>108*</i>	-	-	-
Wald	--	-	-	-	-	-	-	-
<i>(Wald)</i>	<i>(1.646)</i>	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	28.690	-	3.993	-	11.459	-	-	6.944
<i>(Gesamt)</i>	<i>(28.800)</i>	-	<i>4.957</i>	-	<i>12.261</i>	-	.	<i>8.833</i>

* Zufahrten Waldweg

Mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl werden die in § 17 der Baunutzungsverordnung baugebietsbezogen benannten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (in allgemeinen Wohngebieten GRZ bis 0,4) überall eingehalten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist generell eine Überschreitung der planungsrechtlich ermöglichten Grundfläche für die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (z.B. Schuppen, Schwimmbekken o.ä.) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert zulässig, sofern eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

Vorliegend ergibt sich dadurch ein Versiegelungsgrad von maximal 30% bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 und von maximal 45% bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 jeweils bezogen auf die festgesetzte Baugebietsfläche, d.h. ohne Anrechenbarkeit zum Baugrundstück gehöriger privater Grünflächen.

Damit wird einerseits die Bodenversiegelung im Sinne von Natur und Landschaft möglichst gering gehalten, gleichzeitig werden aber dem Wohngebietszweck entsprechende zeitgemäße Bau- und Nutzungsmöglichkeiten offengehalten.

Bei einer vollständigen Ausnutzung dieser Regelung und einer unterstellten Vollversiegelung der Verkehrsflächen könnte sich die künftige Versiegelung im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans auf bis zu 11.460 m² belaufen. Dies ist trotz einer zusätzlichen Stichstraße im Norden des Plangebietes ein geringerer Versiegelungsgrad, als er nach geltendem Planungsrecht (B-Plan Nr. 11 von 2005) zulässig wäre. Ursache hierfür ist das reduzierte Nutzungsmaß auf Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes.

Geschossflächenzahl

Für die Teile des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 wird eine Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese ermöglicht auf einem etwa 700 m² bis 1.200 m² großen Grundstück den Bau eines mittelgroßen Einfamilienhauses (zweigeschossig, davon ein Dachgeschoss), das nach Größe und Typ mit der umgebenden Bestandsbebauung der Röblinseesiedlung vereinbar ist. Eine stärkere Verdichtung ist im Interesse der Wohnqualität und des Charakters der Siedlung planerisch nicht gewollt.

Für den Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 wird wiederum eine etwas höhere Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt, da die überbaubare Grundstücksfläche hier durch die Lage der unterirdischen Abwasserleitung eingeschränkt ist und der rückwärtige Teil der Grundstücke als private Grünflächen festgesetzt wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Geschossflächenzahl werden die in § 17 der Baunutzungsverordnung benannten Orientierungswerte für die Obergrenzen des Nutzungsmaßes von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten – im Sinne der angestrebten Gebietsentwicklung – deutlich unterschritten.

Gegenüber dem geltendem Planungsrecht (B-Plan Nr. 11 von 2005) ergibt sich eine um knapp 1.900 m² reduzierte Geschossfläche.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und zu den höchstzulässigen Firsthöhen bestimmt.

Im Plangebiet wird die Neubebauung auf höchstens zwei Geschosse begrenzt und über eine Gestaltungsfestsetzung (örtliche Bauvorschrift – siehe Kapitel 6.5) für das oberste Geschoss die Ausbildung als Dachgeschoss (das auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt ist) eingefordert. Dies entspricht dem Charakter der umgebenden Röblinseesiedlung, der sich in dem neuen Baugebiet fortsetzen soll.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß Brandenburgischer Bauordnung alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, als Vollgeschosse gelten; ausgenommen sind lediglich Hohlräume unterhalb der Bedachung, die nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind. Nach dieser Vollgeschossdefinition sind zusätzliche Dachräume im Sinne einer dritten Geschossebene nicht zulässig.

Um die Ausbildung überhöhter Geschosse oder hoher Gebäudesockel mit der Folge einer unverträglichen Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan begrenzt. Dafür wird die Firsthöhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet differenziert so festgesetzt, dass die jeweilige Gebäudehöhe,

bezogen auf das voraussichtliche mittlere Geländenniveau in seinem Nahbereich, 11 m nicht überschreitet. Die Höhenbegrenzung soll sicherstellen, dass die Neubauten in ihrer Höhenentwicklung miteinander korrespondieren, sich der Bestandsbebauung der Röblinseesiedlung anpassen, deutlich niedriger bleiben als der Baumbestand und sich diesem unterordnen, so dass der Charakter eines waldbaumgeprägten Siedlungsgebietes gewahrt wird. Von besonderer Bedeutung ist die Höhenbegrenzung für die Bebauung nördlich der Steinförder Straße, die vom See aus gesehen die Baumkronen auf keinen Fall überragen soll.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normalhöhe Null (NHN) und die ermöglichten Höhen von 74,1 m bis 77,0 m über NHN sind insofern in Relation mit der Geländehöhe vor Ort zu setzen. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von rund 55 m über NHN an der nördlichen Plangebietsgrenze und bis zu 70 m über NHN an der südlichen Plangebietsgrenze. Die Steinförder Straße und die Straße „Waldweg“ liegen in einer Höhe von rund 63 bis 66 m über NHN. Die Planzeichnung beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zum Höhenbezug.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Festsetzung von Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der umgebenen Bebauung an der Steinförder Straße, deren straßenseitige Bauflucht im Wesentlichen aufgegriffen wird, sowie am Ziel der Freihaltung von Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksbereichen, um so den durchgrünten Charakter der Siedlung zu gewährleisten. In Teilbereichen werden bei der Bebaubarkeit auch der erhaltenswerte Baumbestand und die bewegte Topografie des Geländes berücksichtigt. Dadurch wird dem Gebot der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft nachgekommen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen ergeben sich großzügig bemessene Baufenster, die im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans individuelle Bebauungslösungen zulassen und insbesondere einer späteren Parzellierung der Grundstücke nicht vorgreifen.

Im Nordwesten des Plangebiets wird durch die Festsetzung des Baufensters zudem eine Bebauung am oberen Hang ermöglicht. Gegenüber den gebietsinternen Stichstraßen gewährleisten die festgesetzten Baugrenzen eine Vorgartenzone von mindestens 3 m, gegenüber der Steinförder Straße und dem Waldweg soll die Bebauung deutlich weiter zurückgesetzt angeordnet werden.

Regelungen zur Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und die maximale Gebäudelänge wird auf 18,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt (textliche Festsetzung 1.2). Damit soll gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die vorhandene Struktur der Röblinseesiedlung mit ihren relativ gering dimensionierten Einzelbaukörpern einfügt.

Um ein kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, werden auch Doppelhäuser zugelassen, die sich in ihrer heute marktüblichen Größenordnung ebenfalls in das Siedlungsbild einfügen.

Mindestgrößen für Baugrundstücke

Um die besondere städtebauliche Eigenart der Röblinseesiedlung als landschaftlich geprägtes Wohngebiet mit einer lockeren Einzelhausbebauung auf großen, begrünten Grundstücken langfristig zu bewahren, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgröße für Baugrundstücke festgesetzt. Nach Maßgabe der textlichen

Festsetzung 1.3 darf die Größe der Baugrundstücke 700 m² nicht unterschreiten. Der unverbindliche Parzellierungsplan sieht Baugrundstücke mit 700 bis 1.200 m² vor.

Die angestrebte Parzellierung entspricht sowohl der vorhandenen Grundstücksstruktur im Gebiet als auch der bestehenden Nachfrage von Bauwilligen vor Ort.

Mit der Festsetzung sollen u.a. spätere Grundstücksteilungen vermieden und die Bildung von Hinterliegergrundstücken mit erhöhtem Erschließungsaufwand minimiert werden.

Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

Ebenfalls mit dem Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart der Röblinseesiedlung langfristig zu bewahren, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

Nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 1.4 sind im Regelfall maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig. Ausnahmsweise können auch bis zu vier Wohnungen zugelassen werden, z.B. um im Einzelfall zusätzliche kleine Einliegerwohnungen für Familienmitglieder (= Zusammenleben mehrerer Generationen), für eine Pflegekraft bzw. Au pair oder zur Vermietung an Feriengäste zu ermöglichen.

Ausgeschlossen sind durch die Beschränkung aber zum Beispiel Mehrfamilienhäuser mit vielen Kleinstwohnungen, die zu unvorhersehbaren Infrastrukturbedarfen oder unverträglichen Verkehrsentwicklungen führen könnten. Im Sinne einer größtmöglichen Wohnruhe soll der durch die Neubebauung hervorgerufene Individualverkehr möglichst begrenzt werden, um damit auch die verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu minimieren.

6.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nach Maßgabe des § 12 der Baunutzungsverordnung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

In funktionaler Ergänzung zur Hauptnutzung (hier Wohngebäude) sind nach § 14 BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Im Interesse eines einheitlichen Straßenbildes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO auf den Vorgartenflächen entlang der Steinförder Straße und des Waldweges Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.5 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Der Bebauungsplan trifft Gestaltungsregelungen, die die Einordnung neuer baulicher Anlagen in das charakteristische Orts- und Straßenbild der Röblinseesiedlung, für die eine Erhaltungssatzung beschlossen ist, gewährleisten und Störungen des Siedlungsbildes durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindern sollen. Ziel der Gestaltungsregelungen ist ausdrücklich nicht eine architektonische Vereinheitlichung, sondern die Sicherung eines städtebaulich homogenen Siedlungsbildes. Dies soll durch ein Grundgerüst an Festsetzungen erreicht werden, die einen städtebaulichen Gestaltungsrahmen vorgeben, der unter Wahrung eines ausreichenden Gestaltungsfreiraums im Einzelfall architektonisch unterschiedlich ausgefüllt werden kann.

Die mit den Gestaltungsregelungen verbundene Einschränkung der privaten Baufreiheit erfolgt aus einem übergeordneten öffentlichen Interesse und ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt wird und Baukostensteigerungen durch die Gestaltungsanforderungen im allgemeinen nicht zu erwarten sind. Vielmehr sichert eine hohe Gestaltqualität den Wert des Plangebietes insgesamt.

Rechtsgrundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsregelungen ist § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Oberstes Geschoss und Dächer

Wegen der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das charakteristische Erscheinungsbild der Röblinseesiedlung wird die gestalterische Ausbildung des zweiten Geschosses als Dachgeschoss, die Dachneigung, die Höhe des Drenpels bzw. Kniestocks und das Material sowie die Farbgebung für die Eindeckung der Dächer so vorgeschrieben, dass eine städtebauliche Einordnung in Bezugnahme auf die bestehende Siedlungsgestalt erkennbar wird.

Gestaltung des obersten Geschosses

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass ein zulässiges zweites Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, um den in der vorhandenen Siedlung vorherrschenden Charakter einer im Erscheinungsbild eingeschossigen Bauweise mit Dach aufzunehmen.

Da bisher klassische Schrägdächer in der Röblinseesiedlung vorherrschen, sollen bei Neubauten – im Sinne des Einfügens – sowohl Flachdächer als auch zurückgesetzte Staffelgeschosse als gestalterische Alternative zum Dachgeschoss verhindert werden.

Mittels textlicher Festsetzung wird deshalb vorgegeben, dass das zweite zulässige Geschoss (Obergeschoss) auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sein muss.

Die Geschossdefinition nach Brandenburgischer Bauordnung bleibt von dieser gestalterischen Auflage unberührt. Gemäß § 2 Abs. 6 sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Dementsprechend sind zwei Wohnebenen im Dach unzulässig, da insgesamt nur zwei Geschosse zugelassen werden.

Um in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Röblinseesiedlung ein ausgewogenes Verhältnis von Außenwänden und Dachflächen zu erreichen, wird außerdem die Höhe des Kniestocks oder Drenpels (d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Fußbodens im obersten Vollgeschoss und der Dachtraufe) auf 1,2 m begrenzt.

Entsprechend der für die Röblinseesiedlung typischen Bestandsbebauung wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die Neigung von Dachflächen 40 Grad nicht unterschreiten und 55 Grad nicht überschreiten soll. Das ebenfalls in der Röblinseesiedlung häufig vorkommende Mansarddach mit einer Giebelwand zur Straße und Dachneigungen ab 25 Grad (im oberen Teil) bis zu 75 Grad (im unteren Teil) kann ausnahmsweise ebenfalls zugelassen werden, wenn die Ortstypik gewahrt ist.

Für kleinere Bauteile mit Dachflächen von weniger als 25 m² wie Einzelgaragen, Dachgauben und Erker wird eine Dachneigung nicht vorgeschrieben.

Dacheindeckung

Wie bei der überwiegenden Zahl der Bestandsgebäude der Röblinseesiedlung sind auch die Dachflächen im Plangebiet, soweit sie eine Neigung von mehr als 25 Grad aufweisen und damit von der Straße aus gut sichtbar sind, im Interesse einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung bezüglich Material und Farbgebung mit roten, anthraziten bzw. dunkelgrauen oder schwarzen Dachsteinen einzudecken. Die zulässigen Farben Rot und Anthrazit bzw. Dunkelgrau schließen verschiedene getönte Abstufungen dieser Farben ein.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild – auch in der Fernwirkung – und soll ortsuntypische, auffällige Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen oder violetten Dachsteinen verhindern.

Mit der Festlegung einer „roten“, „anthraziten“ oder „schwarzen“ Dacheindeckung wird keine individuelle Farbe vorgegeben, sondern ein bestimmtes Spektrum an Farbtönen zugelassen, in denen eine der vorgegebenen Farben dominiert und damit den Charakter des Farbtönen prägt.

Zur Bestimmung der Farbgebung von Dachsteinen sind die üblichen Farbsysteme (RAL, NCS) wenig geeignet, da diese nicht durch ein Farbmischungsverhältnis genau definiert werden kann. Vor allem gebrannte Tondachsteine sind zudem Naturprodukte, deren Farbwerte auch innerhalb einer Charge variieren. In der jüngeren Rechtsprechung sind dementsprechend Festsetzungen zur Farbgebung der Dacheindeckung in Anknüpfung an die Grundfarben (in den verfahrensgegenständlichen Fällen jeweils „rot“) als hinreichend bestimmt angesehen worden.

Fassaden und Fenster

Die den Straßen zugewandte Wandflächen, die von der Steinförder Straße oder vom Waldweg aus aufgrund ihrer Ausrichtung und ihrer geringen Entfernung gut sichtbar und daher Ortsbildprägend sind, sind zu mindestens 75% als hell getönte Putzflächen auszubilden; die für die Putzflächen zulässigen Farben werden ebenfalls durch Bezugnahme auf das Natural Color System (NCS) nachvollziehbar bestimmt; durch Vorgabe eines Schwarzanteils sollen einerseits stark leuchtende Reinfarben, insbesondere ein blendendes Reinweiß, andererseits stärker abgedunkelte Farben ausgeschlossen werden, da diese mit den älteren Teilen der Röblinseesiedlung nicht harmonieren würden. Zulässig sind statt Putzflächen auch Fassaden in anderen Materialien, die eine vergleichbare Helligkeit aufweisen.

Fenster in den der Steinförder Straße oder dem Waldweg zugewandten Wandflächen sind in stehenden Formaten auszubilden.

Mit diesen Festsetzungen soll die Einheitlichkeit des Straßenbildes zwischen Bestands- und geplanter Bebauung in den Grundzügen gewährleistet werden.

Für von den Straßen weiter entfernte Bauteile und insbesondere für die Rückseiten der Gebäude zum Blockinnenbereich, aber auch entlang der gebietsinternen Stichstraßen, ist eine entsprechende Festsetzung städtebaulich nicht zu begründen.

Außenanlagen

Einfriedungen

Die Höhe und die Art von Einfriedungen sind – nicht nur für den fußläufigen Betrachter eines Baugebietes – von großer stadtgestalterischer Bedeutung, da sie einerseits selbst das Ortsbild mit prägen und zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgartenflächen und Gebäuden beeinflussen.

Charakteristisch für die Röblinseesiedlung waren ursprünglich weiße Holzlattenzäune, teilweise über gemauerten Sockeln und/oder mit gemauerten Pfeilern; diese Einfriedungen wurden in der Zeit der militärischen Nutzung jedoch durchweg beseitigt oder gingen verloren. Ziel des Bebauungsplans ist es, auch in dieser Hinsicht eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit des Straßenbildes der Steinförder Straße und des Waldweges sowie der äußeren Abgrenzung der Siedlung gegenüber den rahmenden Grünflächen wiederzugewinnen. Deshalb wird festgesetzt, dass öffentlichkeitswirksame Grundstückseinfriedungen als Hecken oder als offene Zaunanlagen, d.h. solche die Durchblicke ermöglichen, auszubilden sind. Die Einfriedungen dürfen ferner eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

Dadurch sollen auch die Einsehbarkeit der Gärten und die Sichtbarkeit der Häuser von der Straße und somit die für die Siedlung charakteristische Wechselbeziehung von Straßenräumen, Vorgartengrün und Bebauung gewährleistet werden; zu den umgebenden Grünflächen soll ein grüengeprägter Übergang geschaffen werden. Zäune nach Maßgabe der Festsetzung können als untergeordnete konstruktive oder Gestaltungselemente auch gemauerte Sockel und Pfeiler umfassen. Vor allem Holzzäune mit senkrechten, Abstand zueinander haltenden Latten entsprechen dem Waldsiedlungscharakter am ehesten, geeignet erscheinen aber auch hochwertige Metallzäune mit senkrechten Stäben.

Gartenmauern (einschließlich Gabionen, d.h. mit Steinen gefüllte Gitterboxen), Sichtschutzzäune oder Stabmattenzäune mit Sichtschutzstreifen entsprechen aufgrund ihrer abschottenden Wirkung dagegen nicht den Anforderungen an eine offene Einfriedung, die Sichtbeziehungen in das durchgrünte Wohngebiet ermöglicht.

Wenn und soweit aus nachvollziehbaren Gründen ein Sichtschutz bestimmter Außenwohn- und Gartenbereiche (z.B. der Terrassenfläche o.ä.) gegen zudringliche Blicke gewünscht ist, kann und muss dies durch die Gartengestaltung mittels Bepflanzungen oder einzelne garteninterne Sichtschutzelemente erfolgen. In Abwägung mit den privaten Belangen des Sichtschutzes werden die Auflagen an Einfriedungen außerdem auf straßennahe Bereiche (< 20 m von der Straßenbegrenzungslinie) beschränkt.

6.6 Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Steinförder Straße und des Waldweges als solche fest und bereitet planungsrechtlich den erforderlichen Neubau von zwei Stichstraßen für die innere Erschließung der geplanten Wohnbauflächen vor. Die Straßenverkehrsflächen sind gegenüber anderen Nutzungen durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die 8,5 m breiten Planstraßen 1 und 2, für die bereits eine Vorplanung vorliegt, ermöglichen die Ausbildung einer 5 bis 6 m breiten Fahrbahn bzw. Mischverkehrsfläche mit (wechselnden) einseitigen Parkständen und einem begrünten Seitenstreifen für Baumpflanzungen und Versickerungsmulden für anfallendes Niederschlagswasser. Die Anlage getrennter Gehwegbereiche ist aufgrund der ausschließlich internen Erschließungsfunktion mit sehr geringem Verkehrsaufkommen nicht erforderlich.

Die Lage der Stichstraßen ergibt sich aus der jeweiligen Topografie des Geländes, das im Norden westlich der Planstraße 1 und im Süden der Planstraße 2 ansteigt, und – im Fall der Planstraße 2 – auch aus der bereits vorgenommenen Parzellierung der Bauflächen südlich der Steinförder Straße und westlich des Waldweges. Die Abgrenzung der Verkehrsflächen ermöglicht Straßenprofile und Kurvenradien, die eine Befahrbarkeit auch für Lastwagen,

Müll- und Rettungsfahrzeuge sicherstellen. Die jeweils am Ende der Stichstraßen vorgesehenen einseitigen Wendehämmer nach RASt ermöglichen auch das vom Versorgungsträger geforderte Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge mittels kurzem Zurückstoßen und erfordern keine Rückwärtsfahrten.

Erschließung von Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsfläche angrenzen

Die Erschließung von Grundstücken entlang des Waldweges, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sondern von dieser durch eine private Grünfläche getrennt sind, kann durch Anlage einer Zufahrt über die Grünfläche hinweg erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt für die Flächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ (siehe Kapitel 6.8, Abschnitt „Private Grünflächen“).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der bestehende Verlauf von unterirdischen Abwasserdruckleitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (siehe Kap. 6.10) und bei der Abgrenzung der künftigen Neubauflächen berücksichtigt. Da die Leitungen überwiegend außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wurden, ist ein Verlauf über künftig private Grundstücksflächen jedoch nicht zu vermeiden.

Für Leitungsabschnitte außerhalb von öffentlichen Flächen, wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers vorbereitet. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten jeweils 4,0 m breiten Flächen mit der Bezeichnung „L“ (= Leitungsrecht) umfassen die Leitungstrasse zuzüglich eines beidseitigen Schutzstreifens.

Für das westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Grundstück Am Röblinsee 8 (Flurstück 169) ist eine teilweise Erschließung von der künftigen Planstraße 1 aus vorgesehen. Aufgrund der Hanglage ist eine fahrtechnische Erreichbarkeit/Feuerwehranfahrt des Bestandsgebäudes auf den rückwärtigen Grundstücksflächen von der Straße „Am Röblinsee“ aus nicht umsetzbar. Das bisher leerstehende Gebäude soll umfassend saniert und zu Wohnzwecken genutzt werden.

Deshalb wird im Bebauungsplan eine rund 40 m lange und 5,0 m breite Fläche mit der Bezeichnung „GFL“ festgesetzt, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Am Röblinsee Nr. 8 (Flurstück 169) vorbereitet. Es bedarf einer (nachfolgenden) grundbuchlichen Eintragung der Rechte, da die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan diese noch nicht begründet. Dabei ist auch zu entscheiden, ob eine 3,0 m breite Zufahrtsfläche ausreicht oder ob im Falle einer gemeinschaftlichen Nutzung durch mehrere Anlieger (= Baugebietsflächen nördlich und südlich) ggf. eine größere Breite erforderlich ist.

6.7 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine insgesamt knapp 2.000 m² große Teilfläche im Bereich der Hangkante zur Straße Am Röblinsee als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ fest. Die Fläche ist mit Waldbäumen bestockt und soll auf den östlichen, ortsbildprägenden Teilflächen im derzeitigen Zustand erhalten bleiben.

Zur Verbesserung der fußläufigen Durchwegung des Plangebietes wird hier lediglich eine Wiederherstellung der früheren Wegeverbindung zum Röblinsee über eine mittlerweile stark zugewachsene (historische) Treppenanlage angestrebt.

Die vorgesehene Nutzung der Durchwegung durch die Allgemeinheit steht im Einklang mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche; die gewählte Zweckbestimmung unterstützt die

Naturbelassenheit/ Naturnähe der Fläche aus Gründen des Naturschutzes. Dies schließt eine gestalterische Aufwertung der westlichen Teilflächen aber nicht aus. Die Abgrenzung zwischen öffentlicher und angrenzender privater Grünfläche (s.u.) berücksichtigt den Standort eines Übergabe-/ Revisionsschachtes der Abwasserdruckleitung, der zugunsten einer bestmöglichen Erreichbarkeit weiterhin auf gemeindeeigenen Flächen liegt.

Private Grünflächen

Der westlich an die öffentliche Grünfläche angrenzende Hangbereich zur Straße Am Röblinsee wird in diesem Teilbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Flächen als Teil der künftigen Baugrundstücke mit zu veräußern; sie können dann im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung innerhalb der Wohnbauflächen (hier WA 1) privat zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden. Gleiches gilt für weitere Gartenflächen östlich vom Wohngebietsteil WA 2. Hier berücksichtigt die Grünflächenfestsetzung außerdem den Verlauf einer Abwasserdruckleitung und stellt sicher, dass die Flächen nicht durch Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen (Schuppen, Schwimmbekken o.ä.) überbaut werden. Teilbereiche der privaten Grünflächen sind mit Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als überlagernde Festsetzung (siehe Kap. 6.9) versehen.

Entlang des Waldwegs werden weitere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Die hier zuvor im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“ geplanten öffentlichen Grünflächen mit einer Zweckbestimmung als naturnahe Parkanlage sind nicht mehr Ziel der Planung und der 10 m breite Grünstreifen wurde im Zuge der Parzellierung bereits den drei neu gebildeten Einfamilienhausgrundstücken zugeordnet. Der vorhandene beidseitige Gehweg im öffentlichen Straßenraum wird als Wegeverbindung zu den südlich gelegenen Freiflächen als ausreichend angesehen und die langfristige Sicherung des Grünflächencharakters erfordert nicht unbedingt eine öffentliche Flächenfestsetzung.

Ziel der privaten Grünflächenfestsetzung (und der ergänzenden Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und Baumgruppen) ist eine Bereitstellung von Baugrundstücken in gebietstypischer Größe (> 700 m²) bei gleichzeitiger Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes, einer größtmöglichen Sicherung des Vegetationsbestandes und einer Minimierung des Versiegelungsgrades im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sollen auf die zum Baugebiet gehörigen Teile des jeweiligen Baugrundstücks konzentriert werden.

Im Sinne dieser Zielstellung wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ als bauliche Anlagen nur Spielgeräte, Zäune bis zu einer Höhe von 1,3 m (zur Umgrenzung der Grünfläche), befestigte Aufenthaltsflächen bis 10 m² (Sitzbereich) sowie Fußwege zulässig sind. Die damit verbundenen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner sind angesichts der planungsrechtlich abgesicherten Gesamtgrundstücksgröße von mindestens 700 m² gerechtfertigt; eine Nutzung als private Gartenfläche bleibt uneingeschränkt möglich.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 61 BbgBO, die in der textlichen Festsetzung nicht ausdrücklich zugelassen werden, sind somit auf der privaten Grünfläche unzulässig. Das schließt auch die Errichtung bzw. Aufstellung von Gartenlauben, Geräteschuppen und Gewächshäuser aus. Solche Anlagen sind nur auf den Baugebietsflächen, d.h. innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig.

Um eine angemessene Erschließung für die Grundstücke entlang des Waldweges zu gewährleisten, wird hier zudem festgesetzt, dass auf den privaten Grünflächen eine Zufahrt je angrenzendes Grundstück zulässig ist. Damit soll über die private Grünfläche hinweg eine

direkte Zufahrt zur nächstgelegenen Straße (=Waldweg) ermöglicht werden. Um die Beeinträchtigung des eigentlichen Nutzungszwecks der privaten Grünflächen zu minimieren, wird die Regelung auf eine Zufahrt je Grundstück begrenzt und es werden nur Zufahrten gestattet, die eine Länge von 12 m und eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Durch die geringe Anzahl der nach dieser Regelung möglichen Zufahrten und die Begrenzung ihrer Dimension wird sichergestellt, dass die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen als Garten nicht in Frage gestellt wird.

6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes (hohes klimarelevantes Grünvolumen, Habitatfunktion der Gehölze für die Fauna) sowie zum Erhalt des vorhandenen landschaftlich geprägten Siedlungscharakters sind die Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Dazu setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Baugebieten je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen ist. Dies entspricht, bei Grundstücksgrößen von 700-1.200 m² in den allgemeinen Wohngebieten, der Pflanzung von 2 bis 3 Bäumen und vier bis sechs Sträuchern pro Baugrundstück. Im gesamten Plangebiet wird dadurch die Pflanzung von mindestens 39 Bäumen und 96 Sträuchern vorgegeben (bezogen auf die Gesamtfläche der allgemeinen Wohngebiete). Die tatsächliche Anzahl der notwendigen Baum- und Strauchpflanzungen ist aber aufgrund der Bezugnahme auf das einzelne Baugrundstück voraussichtlich deutlich höher.

Mit einer Erhaltungsbindung belegte Bäume sowie vorhandene Bäume gleicher Qualität (Stammumfang von mehr als 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe), die im Zuge der Planungsumsetzung erhalten werden, sind dabei anrechenbar. Dadurch wird verhindert, dass Grundstücke mit einem dichten Bestand an Bäumen über das aus Gründen des Ortsbildes erforderliche Maß hinaus bepflanzt werden müssen. Zudem soll die Festsetzung als Anreiz dienen, vorhandene Bäume zu erhalten. Die Pflanzungen können auch auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ vorgenommen werden, aber generell nicht auf Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht belegt sind.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 2005 geforderte Bepflanzung der „Vorgartenbereiche“ südlich der Steinförder Straße mit einer Kiefer oder Steileiche pro angefangene 20 m Grundstücksbreite ist aufgrund absehbarer Konflikte mit der dort verlaufenden unterirdischen Abwasserdruckleitung nicht umsetzbar und die entsprechende textliche Festsetzung soll im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan nunmehr entfallen. Im Gegenzug wird für drei in diesem Bereich vorhandene Baumstandorte (außerhalb des Trassenverlaufs) eine Erhaltungsbindung festgesetzt und die bereits dargelegte generelle Begrünungsverpflichtung für Baugrundstücke (Baum- und Strauchpflanzungen) neu aufgenommen.

Insgesamt ergibt sich im Zusammenhang mit den geänderten Festsetzungen im Zuge der Überplanung kein zusätzliches Ausgleichserfordernis (siehe Kapitel 7.2 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ mit einer Gegenüberstellung der grünordnerischen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan und im vorliegenden Änderungsbebauungsplan).

Eine im Ursprungsbebauungsplan eingeforderte Begrünung größerer Stellplatzanlagen läuft im Zusammenhang mit der geänderten Planungskonzeption hin zu einem klassischen Einfamilienhausgebiet ins Leere und soll deshalb ebenfalls entfallen. Durch die

Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude ist nicht davon auszugehen, dass mehr als vier Stellplätze auf einem Grundstück angeordnet werden.

Sollte von der ausnahmsweisen Zulässigkeit von bis zu vier Wohnungen in einem Gebäude Gebrauch gemacht werden, kann im Zuge der dann erforderlichen Einzelfallgenehmigung eine entsprechende Begrünungsaufgabe (=Baumpflanzung) erteilt werden, sofern auf dem betreffenden Grundstück mehr als vier Stellplätze vorgesehen sind.

Straßenbäume

Als Maßnahme zur Schaffung eines durchgrünten Siedlungsbildes und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Straßenbau wird festgesetzt, dass in den Planstraßen 1 und 2 mindestens 10 Straßenbäume entsprechend der Pflanzenliste 3 mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm in einer mindestens 6 m² großen unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen sind. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm können angerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist an gleicher Stelle Ersatz zu pflanzen. Durch die Vorgabe der Pflanzenliste soll eine Gehölzwahl sichergestellt werden, die für die Erbringung des Ausgleichs analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Röblinseesiedlung – Mitte“ geeignet ist.

6.9 Erhaltungsbindungen

Um das durchgrünte Siedlungsbild zu erhalten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und für eine baumbestandene Fläche nordöstlich des Wohngebietsteils WA 2 festgesetzt. Letztere erstreckt sich teilweise auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche, teilweise aber auch auf Teile eines künftigen Privatgrundstücks. Die festgesetzte „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dient insofern dazu, den dortigen Vegetationsbestand (vor allem größere Kiefern und zwei Erlen) langfristig zu sichern. Gemäß textlicher Festsetzung 7.1 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang ist innerhalb der Fläche Ersatz zu pflanzen.

Die südlichen Teilflächen sind Teil einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“. Um ihre Nutzbarkeit nicht unzumutbar zu beschränken, können Ausnahmen von der Erhaltungsbindung für die Anlage von Wegen und anderen Anlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Grünfläche stehen (z.B. Treppen, kleine befestigte Aufenthaltsbereiche, Einfriedungen), zugelassen werden. Eine entsprechende Genehmigung sollte jedoch nur erteilt werden, wenn Lösungen, die einen Eingriff in den Gehölzbestand vermeiden würden, nicht möglich, mit der Zweckbestimmung als Garten nicht vereinbar oder aus anderen Gründen nicht sinnvoll oder zumutbar sind und der Eingriff soweit wie möglich minimiert wird.

Darüber hinaus werden einige für das Stadt- und Landschaftsbild und/oder durch ihre Habitatfunktion für den Artenschutz besonders bedeutsame Baumstandorte als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Diese sollen gestalterisch in die Wohnbebauung bzw. in das Straßenprofil der Planstraße 2 eingebunden werden. Nach der Lage der Bäume innerhalb dieser Flächen ist dies mit deren festgesetzter Zweckbestimmung (Allgemeines Wohngebiet, private Grünfläche, Straßenverkehrsfläche) vereinbar.

Die Festsetzung von Bindungen für den Erhalt von Bäumen im Bebauungsplan geht über den allgemeinen Baumschutz nach der Baumschutzverordnung hinaus, da es sich um einzelfallbezogene Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen handelt und Baumfällungen auch beim Erbringen von Ersatzpflanzungen nicht genehmigungsfähig sein sollen. Mit der Verpflichtung zur gleichartigen Ersatzpflanzung auf gleicher Fläche bei Abgang wird die Be-

deutung der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen für die Prägung des Stadt- und Landschaftsbildes als „Waldsiedlungsgebiet“ auch langfristig gesichert.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Anlagen der Ver- und Entsorgung

Eine im Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans 11.1 verlaufende unterirdische Abwasserdruckleitung wird als solche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der vormals südlich der Steinförder Straße auf einem eigenen Flurstück vorhandene Übergabeschacht wurde nach Auskunft des für Abwasser zuständigen Eigenbetriebs der Stadt Fürstenberg/Havel 2013 in den Norden des Plangebietes verlegt. Der Schacht befindet sich nunmehr auf der städtischen (Wald-)Fläche nahe der Straße am Röblinsee und der Standort wird mittels Symbol nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Um eine uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird die Abgrenzung der künftigen Baugrundstücke, d.h. des allgemeinen Wohngebietes WA1 und der private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten so zugeschnitten, dass der Übergabeschacht langfristig auf einer öffentlichen Fläche liegt. Über eine – ohnehin angedachte – Wegeverbindung in Verlängerung der Planstraße 1 kann auch eine Zufahrtsmöglichkeit geschaffen werden.

Die zwischenzeitlich vorgesehene Festsetzung einer Ver- und Entsorgungsfläche südlich der Steinförder Straße auf dem Flurstück 391 kann im Gegenzug entfallen und die Fläche wird dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

Bodendenkmal

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein Bodendenkmal entsprechend der fachlichen Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 2. November 2020 gemäß § 9 Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004 - GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um das Bodendenkmal Nr. 70208, eine Siedlung der Bronze- und Eisenzeit.

Den gesetzlichen Anforderungen des Bodendenkmalschutzes unterliegt im Plangebiet der gesamte Bereich nördlich der Steinförder Straße. Diesbezüglich erfolgt ein textlicher Hinweis auf der Planzeichnung. Darin wird auch auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel für Erdarbeiten aller Art hingewiesen sowie auf erwartbare Auflagen hinsichtlich einer kostenpflichtigen archäologischen Baubegleitung. Darüber hinaus sind die weiteren Regelungen des Denkmalschutzgesetzes z.B. zur Anzeige- und Abgabepflicht von Bodenfunden zu beachten.

Höhenbezug

Da sich die planungsrechtlich ermöglichten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen auf Normalhöhe Null (NHN) beziehen und insofern in Relation mit der Geländehöhe vor Ort zu setzen sind, wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Zum besseren Verständnis werden außerdem einige im Gebiet vorherrschende Geländehöhen (Minimum, Maximum, Verkehrsflächenniveau) benannt.

Außerkräfttreten

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über die Aufhebung der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Dementsprechend erfolgt vorliegend durch die textliche Festsetzung Nr. 9.1 eine Aussage über die Aufhebung

bisheriger Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1. Dies betrifft vorliegend die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ der Stadt Fürstenberg/Havel: Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ vollständig außer Kraft.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Der Bebauungsplan ermöglicht etwa 22 neue Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das daraus resultierende zusätzliche Wohnungsangebot (< 40 WE) bedeutet für die Stadt Fürstenberg/Havel eine Erweiterung an Wohnfläche im begrenzten Rahmen und wird sich kaum auf den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen auswirken (siehe Kap. 7.4).

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist aktuell weitgehend unbebaut. Bis auf die bereits parzellierten und bebauten Grundstücke entlang der Steinförder Straße und dem Waldweg und die Verkehrsflächen selbst sind die Flächen vollständig unversiegelt und durch Wald- und Wiesenflächen gekennzeichnet. Unter naturfachlichen Aspekten handelt es sich um Biotope mit mittlerer Wertigkeit (überwiegend Kiefernforste mit vereinzelt Laubbäumen sowie Ruderal-, Gras- und Staudenfluren). Ein Vorkommen von geschützten Biotopen im Sinne des § 30 Nr. 2 BNatSchG und § 18 Nr. 1 BbgNatSchG wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen. Die Flächen besitzen Habitatfunktion für die Avifauna und für Eichhörnchen sowie eine Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse.

Bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zu erwarten. Neben dem Verlust von Vegetationsflächen und Waldbaumbeständen ist infolge der Neubebauung auch eine erhebliche Zunahme der Versiegelung absehbar.

Ausgleichserfordernis

Für die Flächen im Plangebiet besteht bereits seit 2005 Baurecht auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ und der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 11.1 wird aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor (siehe Kapitel 8.2) und der Bebauungsplan Nr. 11.1 wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, d.h. aufgrund einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² besteht für etwaige Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleichserfordernis.

Überdies übersteigen die durch den Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ ermöglichten Eingriffe nicht das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ ohnehin bereits zulässige Maß und die planungsbedingten Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sind somit planungsrechtlich schon jetzt zulässig.

Nicht zuletzt erfordern Eingriffe in den vorhandenen Waldbaumbestand eine Genehmigung der zuständigen Unteren Forstbehörde und der notwendige Ausgleich wird im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung festgelegt.

Um nachzuweisen, dass sich mit der durch den Bebauungsplan Nr. 11.1 vorgenommenen vollständigen Überplanung des Ursprungsbebauungsplans auf seinen nördlichen Teilflächen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben und dass die nach der Ursprungsplanung beabsichtigte Kompensation des Eingriffs weiterhin erreicht werden kann, wird nachfolgend dargelegt, inwieweit die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 11 getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich weiterhin ihre Gültigkeit behalten, als Festsetzungen in den Änderungsbebauungsplan Nr. 11.1 übernommen werden oder durch neue Festsetzungen ersetzt werden.

Auch die sich infolge der Überplanung für die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplans neu ergebende maximal mögliche Versiegelung wird dabei dem bisherigen Planungsrecht gegenübergestellt.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, Eingriff-/Ausgleichsbilanz in Gegenüberstellung mit dem bisherigen Planungsrecht

Schutzgut Boden/Fläche

Der Bebauungsplan bereitet im überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches die Realisierung einer Neubebauung und der zur Erschließung notwendigen Verkehrsanlagen vor. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wird sich daher gegenüber dem gegenwärtigen Zustand die Versiegelung deutlich erhöhen.

Die betroffenen Flächen unterlagen jedoch bereits jahrzehntelang einer militärischen Nutzung und waren mit Kasernengebäuden bebaut und durch zugehörige Erschließungs- und Nebenflächen versiegelt. Die Bebauung und die übrigen Versiegelungen wurden bereits vor rund 20 Jahren im Vorgriff auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ beseitigt und die Entsiegelungsmaßnahmen dienten seinerzeit als vorgezogener Ausgleich für die geplante bauliche Inanspruchnahme zu Wohnzwecken.

Durch die frühere Nutzung und Versiegelung ist in weiten Teilen des Plangebietes die natürliche Funktion des Bodens weiterhin beeinträchtigt, abschnittsweise sind Ablagerungen in Form von Ziegel-, Glas- und Keramikbruch sowie Ascheeinlagerungen vorhanden, die es im Zuge der Neubebauung zu beseitigen gilt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ ermöglichen Versiegelungen von insgesamt bis zu 7.575 m² innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sowie für die neue interne Gebietserschließung (Planstraße 1 und 2). Diesem Wert liegt eine vollständige Ausnutzung der festgesetzten GRZ (hier 0,2 im WA 1 und von 0,3 im WA 2) zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen 50%igen Überschreitung für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zugrunde. Für die Planstraßen wurde im Abgleich mit der vorliegenden Entwurfsplanung ein Versiegelungsgrad von rund 80% unterstellt.

Demgegenüber steht – bei gleichen Annahmen zur Versiegelung, d.h. GRZ + 50%, Planstraße zu 80% versiegelt – eine durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ bisher zulässige Versiegelung von gut 7.900 m² auf den entsprechenden Teilflächen.

Für die sechs Grundstücke entlang der Steinförder Straße (Südseite) und am Waldweg, die bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts mit Einfamilienhäusern bebaut wurden, ändert sich am zulässigen Versiegelungsgrad bzw. der festgesetzten GRZ dabei nichts.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ ermöglichte maximale Versiegelung wird sich demzufolge gegenüber dem bestehenden Planungsrecht insgesamt leicht verringern, da das Maß der baulichen Nutzung

abschnittsweise reduziert wurde. Die geringere Versiegelung betrifft vor allem die Flächen südlich der Steinförder Straße (-600 m²), während sich der Versiegelungsgrad auf den nördlichen Teilflächen durch die dort neu vorgesehene Stichstraße (bei gleichzeitig reduzierter Bebauungsdichte) geringfügig erhöht (+270).

Die künftige Versiegelung wurde – wie oben dargelegt – bereits durch die großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen im Vorgriff auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ ausgeglichen. Der Umfang der entsiegelten Flächen von insgesamt 14.310 m² (10.520 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 sowie 3.790 m² auf südwestlich angrenzenden Flächen durch Abriss eines dortigen Heizhauses zzgl. Nebenflächen und einer Kraftfahrzeughalle) deckt sowohl die künftig maximal mögliche Versiegelung im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 11.1 als auch die zulässigen Versiegelungen auf den verbleibenden südlichen Teilflächen des dort weiterhin rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 11 ab.

Durch Beseitigung bestehender Altlasten (vorliegend Auffüllungen mit Ziegel-, Glas- und Keramikbruch und Ascheeinlagerungen) im Zuge der Planungsumsetzung, d.h. der Baureifmachung der Grundstücke, ergeben sich Verbesserungen für das Schutzgut Boden. Neue Bodenverunreinigungen sind aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrums und gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz nicht zu befürchten.

Schutzgut Wasser

Das Brandenburgische Wassergesetz schreibt in § 54 Abs. 4 vor, dass anfallende Niederschlagswässer zu versickern sind, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Im Plangebiet ist eine Versickerung wegen des hohen Flurabstandes des Grundwassers und der Beschaffenheit des Untergrundes unproblematisch möglich. Neben den auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswässern, kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auch das in den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Für die Planstraßen 1 und 2 und den im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt der Steinförder Straße wurde bereits eine Vorplanung erstellt, die eine Entwässerung über seitliche Versickerungsmulden vorsieht. Die notwendige Dimensionierung der Muldenflächen wurde fachgutachterlich berechnet und bei den Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen flächenmäßig berücksichtigt.

Planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser können damit bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte vermieden werden. Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer (hier Röblinsee) können ebenfalls vermieden werden.

Schutzgut Klima, Luft

Der Verlust von Vegetationsbeständen und die planungsrechtlich möglichen Bodenversiegelungen wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Insbesondere wird sich aufgrund der geringeren Verdunstungskälte die nächtliche Abkühlung verringern.

Die Eingriffe gehen ursächlich auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 11 aus dem Jahr 2005 zurück. Die jetzt geplanten Änderungen intendieren in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft keine relevanten Änderungen, vor allem wird kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht.

Um Beeinträchtigungen u.a. des Schutzgutes Klima/Luft zu minimieren, trifft der Bebauungsplan Nr. 11 verschiedene Festsetzungen, die den Erhalt vorhandener Vegetationsbestände sichern bzw. begünstigen und die künftigen Versiegelungen begrenzen. Diese werden weitestgehend in den Änderungsbebauungsplan Nr. 11.1 übernommen:

- die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass unnötige Eingriffe in den Baumbestand vermieden werden,

- gegenüber den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung wird nur ein vergleichsweise geringes Maß der baulichen Nutzung zugelassen und im vorliegenden Änderungsplan weiter reduziert
- für bedeutsame Einzelbäume und Baumgruppen wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt,
- eine vorhandene bisherige Waldfläche wird planungsrechtlich als Grünfläche mit einer Erhaltungsbindung für den Baumbestand gesichert, gleichwohl bereits eine Genehmigung zur Waldumwandlung vorliegt
- Teile der künftigen Baugrundstücke werden als Grünflächen festgesetzt und ermöglichen – mit wenigen, streng definierten Ausnahmen – keine Versiegelungen
- für die neuen Erschließungsstraßen (hier Planstraße 1 und 2) wird weiterhin ein Pflanzung von 10 Bäume vorgegeben, für die beiden südlichen Planstraßen (außerhalb des Änderungsbereichs) behalten die Regelungen im B-Plan Nr. 11 ihre Gültigkeit
- für die Baugrundstücke werden neu verpflichtende Baum- und Strauchpflanzungen vorgegeben

Diese Festsetzungen bewirken zusammen mit den bereits durchgeführten Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie den über die Waldumwandlungsgenehmigung abgesicherten Erstaufforstungsmaßnahmen einen hinreichenden Ausgleich, so dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft verbleibt.

Schutzgut Arten und Biotop

Die im Plangebiet derzeit vorhandenen Biotop (überwiegend Kiefernforste mit vereinzelt Laubbäumen sowie Ruderal-, Gras- und Staudenfluren) werden im Zuge der Planungsumsetzung weitgehend beseitigt werden müssen; im Sinne des Naturschutzrechts geschützte Biotop sind im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nicht betroffen. Längerfristig entstehen neue Biotopflächen in Form von künftigen Hausgärten. Für diese wird mit den Vorgaben zu Baum- und Strauchpflanzungen, Erhaltungsbindungen für prägende Einzelbäume und Baumgruppen und einem maximalen Versiegelungsgrad von 30% im WA 1 und 45% im WA 2 ein hohes Maß an Begrünung sichergestellt. Hinzu kommt der abschnittsweise Erhalt des Waldbaumbestandes im Norden des Plangebietes.

Die benannten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ (siehe oben) dienen insofern auch der Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotop.

Die bestehende Habitatfunktion des Plangebietes für die Avifauna und für Eichhörnchen sowie seine Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse bleiben zumindest eingeschränkt bestehen. Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen geschützten Arten wurden nicht nachgewiesen.

Für weitere Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt wird auf nachfolgende Aussagen unter der Überschrift „Belange des Artenschutzes“ verwiesen.

Der Ausgleich für die von der Planung in Anspruch genommenen Waldflächen erfolgt nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes außerhalb des Plangebietes; entsprechende Genehmigungen für eine Waldumwandlung liegen vor (siehe Kapitel 4.3). Eine Fällung von Einzelbäumen, die der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel unterliegen, ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Neubebauung und die dafür erforderliche Beseitigung vorhandener Wald- und Wiesenflächen werden das derzeit vorhandene Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Inanspruchnahme der Freiflächen geht ursächlich auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 11 aus dem Jahr 2005 zurück.

Gegenüber der ursprünglichen Situation im Plangebiet (jahrzehntelange Nutzung als Kasernengelände) ergibt sich durch den Abriss der unmaßstäblichen militärisch genutzten Bebauung (viergeschossige Wohnzeilen, großformatige Funktionsgebäude) und ihren Ersatz durch eine niedrigere, aufgelockerte Bebauung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine deutliche Verbesserung.

Folgende Regelungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der aktuellen Bestandssituation vermieden bzw. minimiert wird:

- Durch Begrenzung der äußeren Gebäudeabmessungen, der Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe, sowie durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung wird eine Unterordnung der Bebauung gegenüber dem vorhandenen Baumbestand sichergestellt und ein gestalterisches Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Siedlungsbild gewährleistet;
- durch Erhaltungsbindungen für bedeutsame Einzelbäume und Baumgruppen sowie Vorgaben zu neuen Baumpflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken bleibt der waldbaumgeprägte Charakter der Röblinseesiedlung insgesamt gewahrt;
- die Abgrenzung der Baugebiete im Norden des Plangebietes berücksichtigt zusätzlich die bestehende Hangkante in Richtung Röblinsee und erhält den Hangbereich einschließlich seines prägenden Waldbaumbestandes;
- entlang der Steinförder Straße und des Waldweges wird die Bebauung deutlich vom Straßenraum zurückgesetzt angeordnet und Stellplätze und Nebenanlagen in den Vorgartenzonen, wo sie für das Straßenbild besonders störend wären, ausgeschlossen.

Zusammenfassende Einschätzung:

Die Umsetzung der vorliegenden Planung wird den Verlust der Vegetationsflächen und die Versiegelung der Brachflächen nach sich ziehen.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 11.1 vorgenommene vollständige Überplanung des Ursprungsbebauungsplans auf seinen nördlichen Teilflächen führt – wie dargelegt - jedoch nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Auch für die ursächlich mit dem Bebauungsplan Nr. 11 von 2005 verursachten ausgleichspflichtigen Eingriffe kann eine Kompensation im ursprünglich vorgesehenen Umfang weiterhin erreicht werden.

Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche wurden bereits zu Beginn dieses Verfahrens durch umfangreiche Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Eine ausreichende Kompensation für Eingriffe in den Waldbaumbestand erfolgt auf der Grundlage des Landeswaldgesetzes.

Zur Kompensation weiterer Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild übernimmt der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ wesentliche eingriffsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“:

- Setzung von engen Grenzen für die mögliche Versiegelung der Grundstücke durch Festsetzung einer dem Charakter einer Waldsiedlung angepassten Grundflächenzahl von 0,2 bis maximal 0,3 (gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 leicht reduziert),
- Begrenzung der äußeren Gebäudeabmessungen, einschließlich der Gebäudehöhen, sowie durch Festsetzungen zur Gestaltung der obersten Vollgeschosse zur Sicherstellung der Unterordnung der Bebauung unter den vorhandenen Baumbestand (Wahrung des waldbaumgeprägtes Charakter der Röblinseesiedlung insgesamt),
- Anordnung der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Ziel der Erhaltung eines Großteils des Baumbestandes,

- Erhalt des Gehölzbestandes im Norden des Plangebiets (Erhaltungsbindung und Festsetzung als öffentliche Grünfläche) sowie von Bäumen mit Habitatfunktion oder Schutzstatus,
- Pflanzverpflichtung für Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken,
- Baumpflanzung in den neu anzulegenden Erschließungsstraßen.

Die Änderungen und Anpassungen der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 11 durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 11.1 (veränderte Anordnung und Erweiterung der Baugebiete und Baufenster, leicht verringerte GRZ im allgemeinen Wohngebiet, veränderte Verkehrsflächen, Wegfall der bisherigen öffentlichen Grünflächen zugunsten von privaten Grünflächen) ermöglichen in der Bilanz keinen erhöhten Eingriff, insbesondere keine zusätzliche Bodenversiegelung. Somit ist auch aus diesem Grund ein (neues) Ausgleichserfordernis nicht gegeben.

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Röblinseesiedlung - Mitte“ getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden inhaltlich weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ übernommen, weshalb sich keine Veränderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11 ergeben.

Da es sich, wie in der Begründung bzw. Grünordnungsplan zu dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11 darlegt, um einen vollständigen Ausgleich handelt, verbleiben hinsichtlich der Schutzgüter der Eingriffsregelung (Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild) keine erheblichen Beeinträchtigungen, die in die Abwägung einzustellen wären.

Baumschutz, Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere voneinander getrennte, unterschiedlich große Teilflächen mit teilweise dichten Gehölzstrukturen, die überwiegend als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz einzustufen sind. Für die Inanspruchnahme dieser Flächen sind Waldumwandelungsverfahren erforderlich, entsprechende Genehmigungen liegen vor (siehe Kapitel 4.3 Abschnitt Waldumwandlung).

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel vom 15.12.2010.

Da diese Satzung auf Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg keine Anwendung findet, erfüllen voraussichtlich nur sechs Bäume die benannten Anforderungen, während ein Großteil des Baumbestandes von den Regelungen der Baumschutzverordnung nicht betroffen ist.

Bei notwendiger Fällung der unter dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel fallenden Bäume ist eine Befreiung gem. § 5 von den Verboten der Gehölzschutzsatzung einzuholen. Zudem ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu entfernen. Bei Bauvorhaben ist hierfür ein Antrag im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass die zum Zeitpunkt der Antragsstellung vorhandenen Stammumfänge neu zu ermitteln sind, da sich die Stammumfänge jährlich verändern. Die Prüfung der Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 5 der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel obliegt dem zuständigen Tiefbauamt der Stadtverwaltung der Stadt Fürstenberg/Havel. In diesem Verfahren werden entsprechende Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Für die insgesamt rund 7.309 m² große mit Kiefern und einzelnen Laubbäumen bestandene Fläche auf dem Flurstück 350 nördlich der Steinförder Straße wurde seitens der Unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 18. Mai 2021 einer dauerhaften Waldumwandlung, d.h.

einer Inanspruchnahme als Wohnbaufläche zugestimmt. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Erstaufforstung in gleicher Größenordnung gefordert (siehe Kap. 4.3). Für die Inanspruchnahme von 5.302 m² Waldflächen südlich der Steinförder Straße (auf den Flurstücken 656 und 657 tlw.) wurde die Genehmigung mit Schreiben vom 15. Februar 2021 erteilt und ebenfalls ein flächenmäßiger Ausgleich im Verhältnis 1:1 gefordert.

Die noch zu leistende Kompensation für Waldumwandlungen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 11 beläuft sich somit auf Erstaufforstungsmaßnahmen auf insgesamt 12.611 m². Die Pflanzungen sollen im Frühjahr 2023 auf dem Flurstück 1587 (Flur 21, Gemarkung Fürstenberg) durchgeführt werden.

Damit können die Eingriffe in den Waldbaumbestand vollständig ausgeglichen werden, zumal nördlich der Steinförder Straße nicht der gesamte Baumbestand auf den genehmigten Waldumwandlungsflächen beseitigt werden soll. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird eine insgesamt rund 1.500 m² große waldbaumbestandene Fläche entlang des Straßenzugs „Am Röblinsee“ mit einer Erhaltungsbindung belegt und planungsrechtlich als überwiegend öffentliche, abschnittsweise auch als private Grünfläche gesichert. Weitere Baumstandorte innerhalb der umzuwandelnden Waldflächen, denen aufgrund ihrer Größe/Stammumfang oder ihrer Eigenschaft als Habitat für Vögel, Feldermäuse und/oder Eichhörnchen eine besondere Bedeutung zukommt, werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und somit gesichert.

Auch die sechs Baumstandorte, die dem Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel unterfallen, werden mit einer Erhaltungsbindung belegt, so dass ihr Schutz sogar noch über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgeht und Fällungen nicht zu erwarten sind.

Geschützte Biotope nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz sind nach Einschätzung eines Fachgutachters im Plangebiet nicht vorhanden. Eine baumbestockte Fläche südlich der Steinförder Straße, bei der es sich ggf. um einen nach § 30 BNatSchG geschützten Kiefern-Vorwald trockener Standorte handeln könnte, befindet sich demnach bereits außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Änderungsbebauungsplans.

Belange des Artenschutzes

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

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

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Wechsel zwischen ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren, offenen Sandflächen und trockenen Vorwäldern) abschnittsweise ein Lebensraumpotential für die nach BNatSchG streng geschützte Art Zauneidechse (*L. agilis*) auf. Außerdem bieten die Wald- und Wiesenflächen Lebensraum für weitere geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden deshalb im Jahr 2021 flächendeckend für das gesamte Bebauungsplangebiet 11.1 faunistische Untersuchungen durchgeführt (siehe Kap. 3.4).

Im Ergebnis der faunistischen Erfassungen konnte kein Vorkommen an Zauneidechsen festgestellt werden. Für Amphibien und xylobionte Insekten (Eremit und Heldbock) besitzt das Plangebiet zum einen keine geeigneten Habitatstrukturen und es wurden auch keine Vorkommen festgestellt. Somit werden hinsichtlich dieser Tierarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Nachgewiesen werden konnten dagegen insgesamt 31 Vogelarten (Höhlen- und Freibrüter) sowie Eichhörnchen und die Fläche besitzt ein hohes Potenzial als Jagdgebiet für Fledermäuse.

Zur Vermeidung diesbezüglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist ein Erhalt von Einzelbäumen mit Habitatfunktion (geschützte Niststätten) vorgesehen und die betreffenden Bäume werden über eine Erhaltungsbindung im Bebauungsplan langfristig gesichert.

Weitere Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Planungsumsetzung vorgesehen. Dazu gehört die Baumfällung und Gehölzrodung außerhalb der Brutsaison (die vom 1. März bis 30. September dauert) und eine vorherige Besatzkontrolle von Nestern, Spalt- und Nischenquartieren. Damit können Gelege- und Individuenverluste, Störungen des Brutgeschehens und die Gefahr einer Tötung von Vögeln, Fledermäusen und Eichhörnchen in Baumquartieren vermieden werden. Mangels bodenrechtlichen Bezugs sind Fäll- und Bauzeitenregelungen im Bebauungsplan nicht möglich, sondern müssen auf Ebene der Vorhabenzulassung durch eine entsprechende Auflage in den Nebenbestimmungen abgesichert werden.

Eine Kompensation des Lebensraumverlustes für Biozönosen von Wäldern, waldartigen Beständen und Forsten wird im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung (durch Aufforstungsmaßnahmen) sichergestellt.

Außerdem bleiben auch im Plangebiet selbst waldartige Baumbestände erhalten und auf den übrigen Flächen kann durch den vorgegebenen Erhalt bestehender Altbäume und durch gezielte Neupflanzungen der waldartige Charakter der Siedlung erhalten werden.

Mit einer Störung der gebietsansässigen Vogelarten (und Fledermäuse) ist durch die Umsetzung der Planung und die damit verbundene Fällung von Bäumen zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, weil sich der lokale Erhaltungszustand der Population durch den Erhalt einzelner Gehölzstrukturen und ausreichende Ausweichflächen in der Umgebung nicht verschlechtern wird. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich diverse Gartengrundstücke und umfassend begrünte Straßenräume mit Baumpflanzungen und auch die künftigen Wohnbaugrundstücke bieten nach Abschluss der Baumaßnahmen und Realisierung der (teilweise verbindlich vorgegebenen) Begrünungsmaßnahmen neue Habitate. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten und Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung einer kontinuierlichen ökologischen Kontinuität im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind insoweit nicht erforderlich.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist mit zusätzlichem Verkehr, insbesondere auf der Steinförder Straße zu rechnen. Bei dem immer noch sehr niedrigen Gesamtverkehrsaufkommen ist jedoch weder im Hinblick auf die Abwicklung des Verkehrs innerhalb des vorhandenen

Straßenprofils oder an der Einmündung in die Bundesstraße 96 noch im Hinblick auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Bebauung mit Problemen zu rechnen.

7.4 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Grünflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen etwa 22 neue Baugrundstücke, von denen bereits sechs mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Da neue Einfamilien- und Doppelhäuser häufig von Familien mit Kindern bezogen werden, kann von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 Personen ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Einliegerwohnungen in einzelnen Wohngebäuden, ergibt sich voraussichtlich ein Bevölkerungszuwachs von 80 bis 90 Einwohnern.

Der daraus resultierende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Krippe, Kindergarten und Hort sowie der Bedarf an Grundschulplätzen kann an vorhandenen Standorten flächenmäßig mit abgedeckt werden.

Die Platzbedarfe treten zudem voraussichtlich zeitlich gestaffelt auf, da nicht alle Grundstücke gleichzeitig bebaut werden; diese Einschätzung wird durch die bereits realisierten ersten sechs Bauvorhaben gestützt.

Der Einwohnerzuwachs bedingt auch zusätzliche Bedarfe an Spiel-, Sport- und Grünflächen. Private Kinderspielflächen können in Ein- und Zweifamilienhausgebieten ohne weiteres auf den Wohngrundstücken angelegt werden, ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich nördlich des Plangebietes in etwa 270 m Entfernung am Ufer des Röblinsees. Dort sind auch weitere zur Naherholung geeignete Grünflächen vorhanden. Die Erreichbarkeit der Seepromenade wird sich bei Umsetzung einer Nord-Süd-Verbindung in Verlängerung der Planstraße 1 - über eine Reaktivierung der dortigen Treppenanlage – deutlich verbessern und die Entfernung zum Spielplatz würde sich auf etwa 200 m verringern.

Im Übrigen befinden sich in der südlichen und südwestlichen Umgebung der Röblinseesiedlung ausgedehnte Waldflächen an, die zur Naherholung geeignet sind.

Der Bedarf an Sportflächen soll außerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Fürstenberg. Es ist davon auszugehen, dass für die Umsetzung der Planung eine Neuparzellierung erforderlich wird; in den Teilbereichen südlich entlang der Steinförder Straße und entlang des Waldweges ist diese schon vollzogen.

7.6 Kosten und Finanzierung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Fürstenberg Kosten für die Bebauungsplanung, die Baureifmachung der Grundstücke sowie ggf. für die Anlage der internen Erschließungsstraßen (Planstraße 1 und 2), sofern diese nicht durch einen Entwicklungsträger oder – bis auf den Eigenanteil der Gemeinde – über Erschließungsbeiträge finanziert werden. Die der Gemeinde entstehenden Kosten können über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.

Da das Plangebiet im Eigentum der Stadt ist, können auch der Waldausgleich und die noch nicht durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen, zu denen sich die Stadt verpflichtet (insbesondere Baumpflanzungen in Straßen und öffentlichen Grünflächen), aus dem Grundstückspreis finanziert werden, die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen von den Erwerbern ist nicht sinnvoll.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße / Waldweg“ durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 29.04.2020 gefasst. Anschließend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in den Bekanntmachungskästen für die Stadt Fürstenberg/Havel mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und einem Hinweis wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann, ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Nach § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist u. a. dann zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Pläne, die im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen. Darüber hinaus dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig gemacht werden, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten oder für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen bestehen.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor: Der Bebauungsplan Nr. 11.1 ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte" der Stadt Fürstenberg/Havel, d.h. für die Flächen besteht bereits Baurecht und einzelne Grundstücke wurden bereits bebaut.

Dass im Rahmen der Innenentwicklung auch die Überplanung von Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs eines vorhandenen Bebauungsplans möglich ist, wird im Rahmen der Kommentierung und durch verschiedene Urteile gestützt. Im aktuellen BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (§ 13a Randnummer 27 von 2019) heißt es dazu

„Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden [...] insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer neuen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“

Weiterhin wird auch ausgeführt (Randnummer 21 von 2022), dass sich die Maßnahme der Innenentwicklung auch auf jene Teilbereiche eines bestehenden Bebauungsplans beschränken kann, der den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht und deshalb geändert oder durch einen neuen Plan ersetzt werden soll.

Vorliegend betrifft das den nördlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11, der überplant werden soll, um die Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Bedarfe (u.a. größere Baugrundstücke) anzupassen.

Sowohl der Ursprungs- als auch der Änderungs-Bebauungsplan dienen der Wiedernutzbarmachung vormals baulich genutzter Flächen (Kasernengelände) und der Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung in der Röblinseesiedlung.

Der zu ändernde Planbereich ist in die vorhandene Stadtstruktur eingebettet, liegt weitgehend im Siedlungszusammenhang und die Teilflächen sind an mehreren Seiten von Bebauung umgeben bzw. abschnittsweise bereits selbst bebaut.

Auf den im Geltungsbereich gelegenen straßennahen Flächen südlich der Steinförder Straße und entlang des Waldweges wurde mittlerweile durchgehend eine Einfamilienhausbebauung auf gebietstypisch großen Grundstücken realisiert. Auch nördlich der Steinförder Straße schließt westlich und östlich des Plangebietes eine entsprechende Bebauung an, dazwischen verbleibt derzeit eine Lücke von drei bis vier Baugrundstücken. Die Straße „Am Röblinsee“ ist westlich des Plangebietes beidseitig und östlich (aufgrund des nahen Seeufers) einseitig parzelliert und ebenfalls bebaut, auf den zur Bebauung vorgesehenen mittleren Teilflächen im Plangebiet zwischen der Steinförder Straße und „Am Röblinsee“ sind unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich (auf den Grundstücken Am Röblinsee 8 und Steinförder Straße 43) Gebäude in vergleichbarer Lage vorhanden.

Die noch nicht parzellierten Flächen südlich der Steinförder Straße / Waldweg schließen im Norden und Osten unmittelbar an die bestehende ortstypische Wohnbebauung an und im Westen existieren zumindest einzelne, derzeit leerstehende Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen AOK-Erholungsheims.

Auch das bestehende Planungsrecht für die Realisierung einer Wohnbebauung (festgesetzte allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte") und eine abschnittsweise bereits erfolgte Umsetzung der Planinhalte bekräftigt die durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung der Flächen zum Siedlungsbereich und damit zum Bereich der Innenentwicklung.

Zudem wird der gesamte Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte" auf der Festlegungskarte des LEP HR als Teil der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Fürstenberg / Havel darstellt.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die ergänzende Wohnbebauung, die Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 11.1 ist, eindeutig der Fortentwicklung des Ortsteils dient und den gesetzgeberischen Grundgedanken des § 13a BauGB unterstützt, die gemeindliche Siedlungsentwicklung in Richtung einer Innen- statt einer Außenentwicklung zu lenken. Die mit der Neubebauung angestrebte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ebenfalls erklärtes Ziel von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Dass die Stadt Fürstenberg/Havel nicht über einen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan verfügt, stellt kein Hindernis zur Anwendung des § 13a BauGB dar. Hierzu heißt es im aktuellen BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (§ 13a Randnummer 78 von 2019): „§ 13a Abs. 2 Nr. 2 setzt nicht notwendigerweise einen Flächennutzungsplan voraus, sondern regelt die Fälle eines Abweichens hiervon. Sofern kein Flächennutzungsplan besteht, kommt für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 2 oder Absatz 4, ggf. auch Abs. 3 Satz 2 über die Zulässigkeit einer Bebauungsplanung ohne Flächennutzungsplan in Betracht.“ Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11.1 wird auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt (siehe auch Kap. 4.2).

Durch die geplanten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes wird eine überbaubare Grundfläche von maximal etwa 4.000 m² festgesetzt. Der Schwellenwert aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird damit deutlich unterschritten.

Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Bei dem am nächsten gelegenen Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um das Natura 2000 / FFH-Gebiet (Nr. DE 2844-301) bzw. Vogelschutzgebiet (SPA) „Stechlin“, welches sich in etwa 2,5 km Entfernung im Westen befindet. Aufgrund der Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie ebenfalls nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). So genannte „Störfallbetriebe“ sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, so dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen demnach vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus ist § 4c BauGB (Überwachung wesentlicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

8.3 Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung mit Stand Oktober 2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29. Oktober 2020 (überwiegend per E-Mail) von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung und textliche Festsetzungen), die zugehörige Begründung sowie vorliegende fachliche Untersuchungen zu Altlasten (Untersuchungen von 1999 und 2016) und zum Vorkommen von Zauneidechsen (erste Begutachtung 2016) als Anlage beigefügt.

Insgesamt gingen 18 Rückäußerungen ein, von denen fünf Anregungen und Hinweise zur Planung enthielten; grundsätzliche Bedenken wurden aber nicht geäußert.

Die teilweise sehr umfangreichen Stellungnahmen, die im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind und Anpassungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung nach sich ziehen liegen von folgenden Stellen vor:

- Landesbetrieb Forst Brandenburg - Untere Forstbehörde
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Bodendenkmalpflege
- Landkreis Oberhavel
- Wasser- und Abwasserbetrieb Fürstenberger Seengebiet.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu folgenden Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes:

- planungsrechtliche Absicherung des angestrebten Konzeptes einer hochwertigen Einzelhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf großen Grundstücken durch ergän-

- zende textliche Festsetzungen zur maximalen Gebäudeabmessung, zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
- eindeutigere Verortung der Nutzungsmaßfestsetzungen im WA 1 Nord und weitere Ausdifferenzierung der Höhenfestsetzungen
 - Änderung der bisher als Wald festgesetzten Fläche im Norden des Plangebietes zugunsten einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und Aufweitung der öffentlichen Grünflächenfestsetzung zur Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit eines dort befindlichen Übergabeschachts der Abwasserdruckleitung;
 - Festsetzung ergänzender Erhaltungsbindungen für Einzelbäume (auch unter Beachtung der fachlichen Begutachtung) bei gleichzeitigem Entfall der bisher dafür festgesetzten Fläche im WA 1 Nord sowie Verzicht auf eine Erhaltungsbindung für einen nicht mehr vorhandenen Baumstandort an der Steinförder Straße
 - Reduzierung der Anforderungen an neue Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken hinsichtlich ihrer Anzahl und der geforderten Pflanzqualität;
 - Verzicht auf verpflichtende Baumpflanzungen in den Vorgärten südlich Steinförder Straße aufgrund absehbarer Konflikte mit dem Leitungsverlauf der dortigen Abwasserdruckleitung
 - Anpassung der festgesetzten neuen Verkehrsflächen (Planstraße 1 und 2 mit Wendeanlagen) an die mittlerweile vorliegende Entwurfsplanung
 - Vorbereitung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von der Planstraße 1 bis zu einem geplanten Bauvorhaben auf dem Flurstück 169 westlich der B-Plangebietes und geringfügige Anpassung der dortigen Geltungsbereichsgrenze
 - Verzicht auf die (nicht mehr dafür benötigte) Ver- und Entsorgungsfläche südlich der Steinförder Straße; neue Bezeichnung aller GFL-Flächen
 - geringfügige Anpassung der Gestaltungsfestsetzungen und ergänzende Aufnahme von Hinweisen zur Berücksichtigung des Bodendenkmals und zum Höhenbezug

Die Planzeichnung wird in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB formal auf das gängige A1-Format umgestellt; außerdem werden die wesentlichen Festsetzungsinhalte vermaßt, die textlichen Festsetzungen und Hinweise integriert und die Planzeichenerklärung vervollständigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend aktualisiert und auch in weiteren Abschnitten redaktionell ergänzt und angepasst.

Durch die benannten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommenen Anpassungen erfordern jedoch eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).