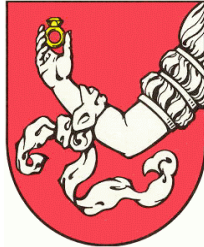


Stadt Fürstenberg/Havel



1.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 “Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark”

Vorentwurf der Begründung

Planverfasser:

HiBU GmbH
Groß Kienitzer Dorstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Bearbeiter: Ludwig Löffler
Tel. 033708 902470

09.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	1
1.1	PLANUNGSANLASS	1
1.2	ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	1
2	BESTAND	1
2.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	1
2.2	BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN	2
2.2.1	Biotopstruktur	2
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	2
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	LANDESPLANUNG	3
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	4
4.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	6
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR	7
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	7
6.3	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	10
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	10

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Ein Vorhabenträger plant eine Bebauung mit Wohngebäuden auf dem Flurstück 1581 und 1574 der Flur 21 der Gemarkung Fürstenberg/Havel (ca. 3,5 Hektar). Mit dem Vorhaben werden mehrere städtebauliche Ziele erreicht. Primär wird eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Zehdenicker Straße realisiert, so dass ein städtebaulich einheitlich und angemessen verdichtetes Straßenbild entsteht. In der Stadt Fürstenberg/Havel gibt es eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum. Dieser kann so ohne die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Rechnung getragen werden. Gleichzeitig entsteht durch die straßenbegleitende Bebauung eine Abschirmung der nördlich gelegenen Gebiete zur Erholung vom Straßenlärm der Zehdenicker Straße.

Aus heutiger Sicht betrachtet die Stadt den Standort für eine überwiegende Wohnnutzung als geeigneter und veranlasste daraufhin die Änderung des B-Plans.

Flur	Flurstücke (vollständig)	Flurstücke (anteilig)
20	1694, 1697	-
21	44/8, 44/40, 1635 – 1642, 1644 - 1662	1580, 1664 und 1665

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung im Siedlungsgebiet von Fürstenberg/Havel. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung von §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m².

Diese Änderung des Bebauungsplanes kann als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Durch die Änderung werden keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Planung. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Fürstenberg/Havel.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ liegt auf dem Gebiet der Stadt Fürstenberg/Havel im Landkreis Oberhavel des Landes Brandenburg. Der Geltungsbe-

reich des Planes wird begrenzt:

- im Norden von der Straße „Auf dem Holzweg“,
- im Osten von der Straße „Zehdenicker Straße“ und daran anliegende Wohnbebauung,
- im Süden von der Zehdenicker Straße und daran anliegender Wohnbebauung mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau,
- im Westen von der Straße „Zum Havelpark“

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Straßen „Zehdenicker Straße“ und „Zum Havelpark“ gesichert. Das südöstlich gelegen Waldstück wurde bereits zur Umwandlung genehmigt. Im Plangebiet liegen also keine Waldflächen mehr.

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können, erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

2.2.1 Biotopstruktur

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

Im Osten bildet ein Laubholzforst den Abschluss des Plangebietes und schirmt dabei Bestandswohnbebauung entlang der nach Norden abknickenden Zehdenicker Straße gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab.

Den Unterlagen liegt ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) bei (wird zur Offenlage bereitgestellt)

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet (siehe Abbildung 2), wobei eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets mit Sicherheit auszuschließen ist, da zwischen Plangebiet und LSG bereits Siedlungsflächen liegen.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (rot umrandet), nördlich des LSG (hellgrün schraffiert)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

Das Aufstellungsverfahren für den FNP der Stadt Fürstenberg/Havel wurde eingeleitet und seine Darstellungen im Anschluss an die Beteiligungen gem. §§3, 4 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss festgestellt. Die im Rahmen der notwendigen Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde beauftragten Maßgaben waren jedoch bisher nicht zu erfüllen. Die Genehmi-

gung des FNP konnte folglich nicht bekannt gemacht werden, was dazu führt, dass das Verfahren nicht abgeschlossen und der FNP bisher nicht rechtswirksam geworden ist.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans steht im Einklang den Darstellungen des nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich als Wohnbaufläche "Typ 1" ausweist. Der FNP wird in seiner zukünftigen rechtswirksamen Fassung keine entgegenstehenden Darstellungen enthalten, die das Plangebiet betreffen.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen. Der Eigentümer der Flächen möchte hochwertige Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser errichten.

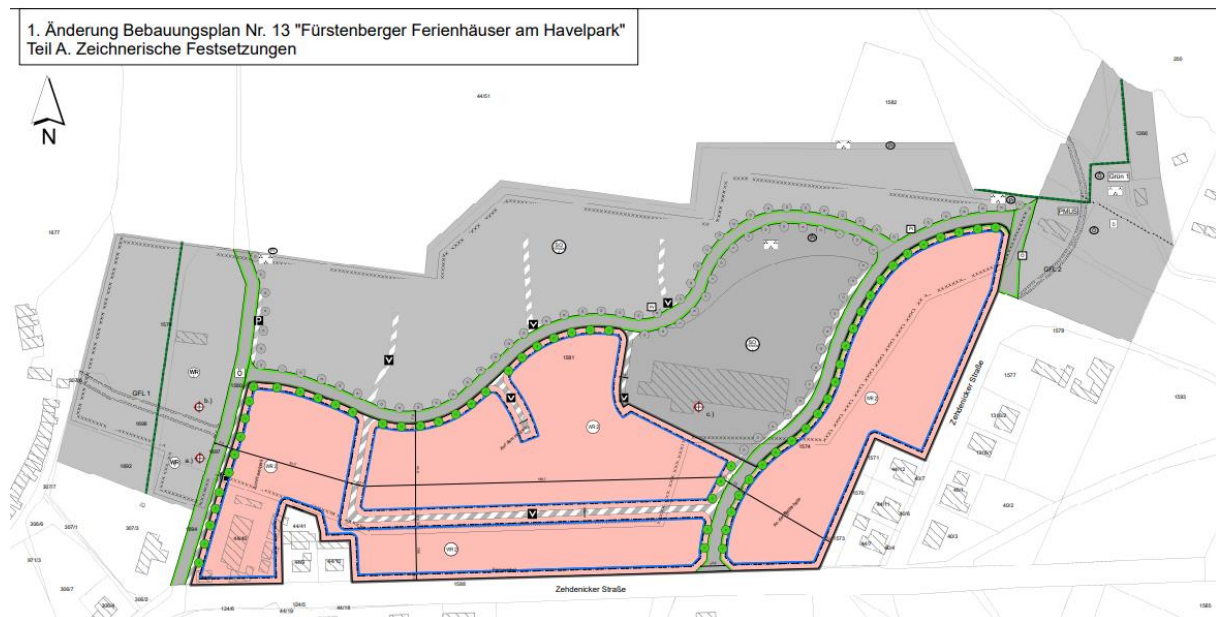


Abb. 3 und 4: Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan zur 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" hat das Ziel, die Baulücke im Bereich der Zehdenicker Str. zu schließen und gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen. Das vorherige Sondergebiet „Ferienhaus“ wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans zu einem reinen Wohngebiet. Die bisher geltenden Festsetzungen werden somit aufgehoben. Es entsteht ein straßenbegleitendes Bild, mit einer homogenen Bebauung.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

a) WR 2

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

Innerhalb des "WR 2" sind Anlagen zur Kinderbetreuung und weitere Anlagen die zur Deckung der Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen zulässig.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

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

a) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Grundfläche

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

-in dem Reinen Wohngebiet
GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2

b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

- im WR2 : II

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

Die textlichen Festsetzungen bleiben bei der 1. Änderung unangetastet. Die bisherigen Festsetzungen zu „WR2“ gelten nun auch für die neu ausgewiesenen Gebiete „WR2“. SO Ferien 1,3 und 5 werden nun als WR“ ausgewiesen.

Für das neu ausgewiesene WR2 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

Dadurch passt sich die Bebauung nördlich der Zehdenicker Straße in das Ortsbild ein.

Durch die Planänderung ist keine erhebliche Beeinträchtigung auf die bestehende und geplanten Nutzung zu erwarten. Umgekehrt gehen von dem reinen Wohnbedarfsnutzung keine negativen Umwelteinwirkungen aus.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

5 Versorgung - Entsorgung

Der Änderungsbereich des Plangebiets ist für die Versorgung (Wasser, Strom, Gas, Abfall usw.) bereits über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die innere Erschließung ist erfolgt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit der Änderung wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung im nördlichen Bereich von Fürstenberg/Havel vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die Verdichtung der Bebauung sichert eine effektivere Nutzung der vorhandenen Strukturen und verringert indirekt Eingriffe an anderer Stelle. Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Der Änderungsbereich befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich einer störungsarmen Land- bzw. Anliegerstraßen.

Kultur- und Sachgüter

Boden- und Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

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

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch das Vermessungsbüro Lisowski wurde eine Aufnahme der versiegelten Flächen durchgeführt. Im Planbereich werden insgesamt mehr Flächen entsiegelt als durch die Bebauung versiegelt werden. Die Eingriffsregelung wird im Umweltbericht erarbeitet.

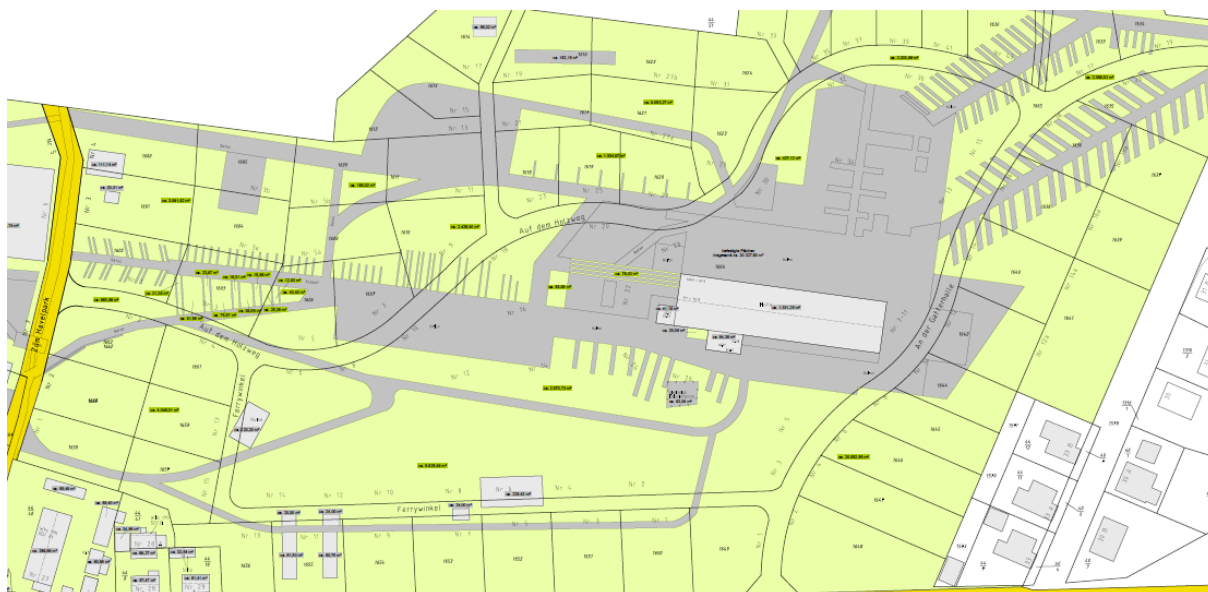


Abbildung 2: Versiegelte Flächen im Plangebiet

Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen zu nennen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen wird auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht werden.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen und in Randbereichen der Verkehrsflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Klima und Luftqualität

Die mit der Änderung des Bebauungsplans zulässigen Versiegelungen bleiben identisch. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Grundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Für die Umsetzung der Planung ist die Überbauung einer Scherrasenfläche mit geringem ökologischem Wert erforderlich. Es entsteht daraus kein Kompensationsbedarf. Dem Planentwurf wird ein Artenschutzfachbeitrag mit der Erfassung der Biotope und Arten beigefügt.

Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebietes gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Wirkungen können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Straßenverkehr

Die Land- und Anliegerstraßen besitzen durch die geringe Nutzungsintensität kein erhebliches Störungspotenzial.

Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke

Von dem Vorhaben geht gemäß seinem Charakter des Reinen Wohngebiets keine Zunahme durch schädlichen Umwelteinwirkungen für die Umgebung aus.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Zugewinn:

WR2

Fläche	Größe in m ²
Nord	12192
Süd	12218
Ost	11447
Summe	35859

Verlust:

Fläche	Größe in m ²
Grünfläche	1811
Waldfläche	2206
Verkehrsfläche	192
Sondergebiet	31648
Summe	35859