

BESCHLUSSVORLAGE
Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 280/2022

Federführendes Amt:
60 - Bauamt

Vorlage für:
Stadtverordneten-
versammlung

Sitzung am:
25.08.2022

Beschluss - Nr.
/2022

zuständig für:
Entscheidung

Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/Havel – Abwägung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfes sowie Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschluss:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gemäß beigefügter Abwägungsliste.
2. Der überarbeitete Entwurf des B-Planes Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/Havel, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung (Stand: 15.08.2022), wird gebilligt.
3. Der Entwurf des B-Planes Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/Havel (Stand: 15.08.2022) wird erneut öffentlich ausgelegt.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung Fürstenberg/Havel hat in der öffentlichen Sitzung am 19.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 27.04.2022 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des v. g. Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 statt, zudem wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht. Aus der Beteiligung der Behörden ergab sich eine Änderung am Bebauungsplan. Daher wird die Planung erneut der Öffentlichkeit vorgestellt und um Stellungnahme gebeten.

Im Auftrag



Stefan Kadatz
Bauamtsleiter

Anlagen: Abwägungsliste
Bebauungsplanentwurf - Stand:15.08.2022 (Planzeichnung und Begründung)

Beschlussfassung:

Mitglieder insgesamt:	davon anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Stimm- haltungen:
--------------------------	--------------------	-------------	---------------	----------------------

Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/ Havel

15.08.2022

Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“ in Fürstenberg/ Havel.

1. Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Plan wurde am 30.05.2022 an die Träger und Behörden versendet. Diese hatten bis einschließlich 18.03.2022 Gelegenheit Stellung zu nehmen.

Auf den Seiten 2 und 3 wird zusammenfassend dargestellt, bei welchen Trägern und Behörden öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten wurde und welche eine Stellungnahme eingereicht haben.

2. Auswirkungen auf die Planung

Aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB ergibt sich keine Veränderung der grundsätzlichen Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“. Die Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen führt jedoch zu folgenden Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf:

Aus der Beteiligung ergab sich eine Änderung der Planung:

Das allgemeine Wohngebiet wurde in zwei allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 um den geltenden Innen- und Außenbereich in der Planung darzustellen. Zudem wurde eine neue textliche Festsetzung gefasst, welche die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für das WA 2 vollständig ausschließt.

Nr	Träger	Straße	PLZ, Ort	Aktuelle E-Mailanschrift	Datum der Stellungnahme	Posteingang	Hinweise ohne Abwägungsbedarf	Stellungnahmen mit Abwägungsbedarf
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5	Henning-von-Tresckow-Str. 2-8	14467 Potsdam	gl5_post@gl.berlin-brandenburg.de	11.03.2022	11.03.2022	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	=
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel	Fehrbelliner Str. 31	16816 Neuruppin	Postkasten@prignitz-oberhavel.de	22.02.2022	25.02.2022	Kenntnisnahme	=
3.	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	Adolf Dechert Straße 1	16501 Oranienburg	Bauordnung.Planung@oberhavel.de	21.03.2022	22.03.2022	Kenntnisnahme	14 Abwägungsvorschläge siehe Abwägungsliste
4.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West	Seeburger Chaussee 2	14476 Potsdam, OT Groß Glienicke	toeb@lfu.brandenburg.de	14.03.2022	16.03.2022	Kenntnisnahme	1 Abwägungsvorschlag siehe Abwägungsliste
5.	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft	Heinrich Mann Allee 103	14473 Potsdam	Poststelle@MUGV.Brandenburg.de		keine Stellungnahme	=	=
6.	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neuendorf	Plötzenstraße 17	16775 Löwenberger Land	obf.neuendorf@lfb.brandenburg.de	11.03.2022	16.03.2022	Keine Bedenken	-
7.	Wasser- und Bodenverband Uckermark - Havel	Kanal Ausbau 69	16792 Zehdenick	info@uckermark-havel.de		keine Stellungnahme	=	=
8.	Brandenburgisches LA für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806 Zossen OT Wünsdorf	Poststelle@BLDAM-Brandenburg.de	10.03.2022	14.03.2022	Kenntnisnahme der Hinweise	=
9.	Brandenburgisches LA für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806 Zossen OT Wünsdorf	Poststelle@BLDAM-Brandenburg.de	10.03.2022	14.03.2022	Kenntnisnahme der Hinweise	5 Abwägungsvorschläge siehe Abwägungsliste
10	Stiftung Brandenburgische Gedenkstätten	Heinrich-Gruber-Platz 1-3	16515 Oranienburg	info@stiftung-bg.de		keine Stellungnahme	=	=
11	Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde	Schneidemühlengeweg 21	16225 Eberswalde	wsa-eberswalde@wsv.bund.de		keine Stellungnahme	=	=
12	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Inselstraße 26	03046 Cottbus	lbgr@lbgr-brandenburg.de	09.03.2022	11.03.2022	Kenntnisnahme	=
13	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit Abteilung Arbeitsschutz	Jägerallee 25	14438 Potsdam	office.west@lavg.brandenburg.de	21.02.2022	21.02.2022	Kenntnisnahme	=
14	Landesamt für Bauen und Verkehr	Lindenallee 51	15366 Hoppegarten	toeb@lbv.brandenburg.de	10.03.2022	18.03.2022	Kenntnisnahme	=
15	Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Ost	Tramper Chaussee 3 Haus 8	16225 Eberswalde	LS-Bauleitplanung-Ost@ls.brandenburg.de	15.03.2022	17.03.2022	Kenntnisnahme	=

Nr	Träger	Straße	PLZ, Ort	Aktuelle E-Mailanschrift	Datum der Stellungnahme	Posteingang	Hinweise ohne Abwägungsbedarf	Stellungnahmen mit Abwägungsbedarf
16	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	Fehrbelliner Platz 3 - Dienstgebäude Berlin	10707 Berlin	Poststelle@BNetzA.de		keine Stellungnahme	=	-
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	Dresdener Straße 78	01445 Radebeul	planungsaukunft_brandenb urg@telekom.de	22.02.2022	28.02.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	1 Abwägungsvorschlag siehe Abwägungsliste
18	E.DIS AG	Langewahler Straße 60	15517 Fürstenwalde/Spree	netzdienste@e-dis.de	23.03.2022	23.03.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	=
19	GDMcom mbH	Maximilianallee 4	04129Leipzig	http://portal.bil-leitungsauskunft.de	16.02.2022	16.02.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	=
20	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG	Hans-Böckler Allee 5	30173 Hannover	koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de	16.03.2022	16.03.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	=
21	Wasser- und Abwasserbetrieb Fürstenberger Seengebiet	Markt 1	16798 Fürstenberg/Havel	tuav-fuerstenberg@t-online.de	14.02.2022	14.02.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	=
22	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt	Lange Straße 1	16303 Schwedt/O.	post@mvl-schwedt.de	25.02.2022	28.02.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	-
23	NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg	An der Spandauer Brücke 10	10178 Berlin	post@wgi-netzservice.de neu über Portal: infrest		keine Stellungnahme	=	=
24	Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Region Ost	Caroline-Michaelis-Straße 5-11	10115 Berlin	DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn@deutschebahn.com	24.02.2022	25.02.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	=
25	Zentraldienst der Polizei Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst	Am Baruther Tor 20 Haus 5	15838 Zossen/OT Wünsdorf	kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de		keine Stellungnahme	-	-
26	Amt Gransee und Gemeinden	Baustraße 56	16775 Gransee	fbeins@gransee.de		keine Stellungnahme	-	-
27	Amt Neustrelitz Land	Marienstraße 5	17235 Neustrelitz	info@amtneustrelitz-land.de		keine Stellungnahme	-	-
28	Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte	R.-Breitscheid-Str. 24	17252 Mirow	sekretariat@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de		keine Stellungnahme	-	-
29	Stadtverwaltung Lychen	Am Markt 1	17279 Lychen	bauamt@lychen.de	14.02.2022	16.02.2022	<u>Keine Bedenken</u>	=
30	Stadtverwaltung Zehdenick	Falkenthaler Chaussee 1	16792 Zehdenick	Stadtverwaltung@zehdenick.de		keine Stellungnahme	-	-
31	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	Lindenstraße 4	14467 Potsdam	info@landesbuero.de		16.03.2022	<u>Kenntnisnahme</u>	10 Abwägungsvorschläge siehe Abwägungsliste

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	Gemeinsame Landes-Planungsabteilung 12.07.2022	X Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: X Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst	Kenntnisnahme.
1.2		Erläuterungen: Mit dem o. g. Vorhaben beabsichtigt die Stadt Fürstenberg/Havel die städtebauliche Entwicklung einer ca. 3 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. In unserer Stellungnahme vom 11.03.2022 haben wir mitgeteilt, dass die Planung als Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR zu sehen ist und ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich ist. Die Inhalte der Stellungnahme vom 11.03.2022 gelten weiterhin.	Kenntnisnahme.
2.1	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel 11.07.2022	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.06.2022 (Posteingang: 02.06.2022) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen. 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" (ReP FW) vom 21. November 2018 - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321) - Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Schlossgrundstück" (Stand: April 2022) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel <u>vereinbar</u> .	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.2		<p>Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 2,8 ha großen Fläche in der Stadt Fürstenberg/Havel als allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 100 Wohneinheiten als dreigeschossige Gebäude geschaffen werden. Gegenüber dem vorherigen Entwurf wurden die Baufenster präzisiert und die textlichen Festsetzungen modifiziert.</p> <p>Der Bebauungsplan war im Rahmen der Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 22.02.2022). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Beurteilung hat weiterhin Bestand.</p> <p>Hinweis: Die textliche Festsetzung 4 sieht eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Das würde eine Grundfläche von ca. 14.000 m² ermöglichen. Damit würde eine Überschreitung um das Zwei- bis Dreifache der eigentlichen Grundfläche ermöglicht werden. Das scheint auch unter Berücksichtigung von Terrassen, Freisitzen und Stellplätzen deutlich zu groß zu sein. In der Flächenbilanz (S. 26) wird angegeben, dass die Hauptgebäude inklusive Terrassen und Freisitze eine Grundfläche von insgesamt 4.715 m² haben. Insofern sollte der Wert noch einmal überprüft werden.</p>	<p>Die im Bebauungsplan gewählte GRZ II (Grundflächen für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) erklärt sich zum einen durch die große Stellplatzanlage im Osten des Gebiets, als auch durch die besonderen erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebiets wie beispielsweise die öffentlichen Wege um die Parkanlage, die öffentliche Durchwegung i.V.m. der Fußgängerbrücke im Süden, die Bestandszufahrt zum Schloss sowie die umlaufenden Feuerwehruaufflächen. Zusätzlich zu den genannten besonderen Anforderungen an das Gebiet sind die weiteren üblichen Nebenanlagen wie Flächen für Fahrradstellplätze sowie Müllcontainer erforderlich. Um eine Realisierung zu gewährleisten, wurde die GRZ II von 0,6 gewählt.</p> <p>Die Begründung wurde redaktionell um diese Erläuterung erweitert.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
2.3		<p>Hinweis: In der Begründung zur textlichen Festsetzung 4 wird auch auf die textliche Festsetzung 11 zur Höhe von Nebenanlagen verwiesen. Die gibt es nicht bzw. es handelt sich um die textliche Festsetzung 10.</p> <p>Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben.</p>
3.1	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Katasteramt	<p>A EINLEITENDE BEMERKUNGEN</p> <p>Der Landkreis Oberhavel wurde durch Sie mit Schreiben vom 30.05.2022 aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Schlossgrundstück“</p>	<p>Kennnismnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.2	20.07.2022	<p>als Träger öffentlicher Belange erneut Stellung zu nehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).</p> <p>Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahmen der Kreisverwaltung als Träger öffentlicher Belange obliegt dem Fachbereich Bauordnung und Kataster, Fachdienst Rechtliche Bauaufsicht.</p> <p>Folgende Unterlagen standen zum Download bereit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ mit Begründung (Stand 04/2022)</u> ▪ <u>Altlastenuntersuchung (Stand 05/2021)</u> ▪ <u>Artenschutzbericht (Stand 01/2022)</u> ▪ <u>Baugrundgutachten (Stand 04/2021)</u> ▪ <u>Entwässerungsantrag (Stand 01/2022)</u> ▪ <u>Kampfmittelprüfung (Stand 03/2021)</u> ▪ <u>Schalltechnische Untersuchung (Stand 01/2022)</u> ▪ <u>Verkehrsuntersuchung (Stand 05/2021)</u> <p>Von Seiten des Landkreises Oberhavel werden zu o. g. Bebauungsplanentwurf Nr. 15 der Stadt Fürstenberg/Havel folgende Hinweise abgegeben. Ich bitte Sie, diese im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in die erforderliche Abwägung mit einzubeziehen.</p> <p>B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES</p> <p>1. Belange des Bereiches Planung</p> <p>1.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>1.1.1 <u>Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB</u></p> <p>§ 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, durch die „die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird“. Diese Vorgabe ist zu beachten und durch entsprechende Festsetzungen abzusichern (vgl. BauGBAndG 2017 - Mustererlass, Punkt 3.6.2.3.).</p> <p>Soweit § 13b BauGB die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde – so VGH Mün-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Bereichen des Geltungsbereichs, die derzeit nach § 35 BauGB gewertet werden und welche somit in die Entwicklung von Innenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB einbezogen werden, soll die Planung dahingehend geändert werden, dass ergänzend zu den bisherigen Nutzungsausschlüssen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nun alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>In den Bereichen der Innenentwicklung gemäß § 34 BauGB, bleibt die textliche Festsetzung bestehen, da der B-Plan den Bereich andernfalls in seinen derzeitig bestehenden Rechten beschränkt. Städtetechnisches Ziel ist es, die bestehenden Baurechte durch das Aufstellungsverfahren des B-Plans nicht zu beschränken.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>chen (Urteil vom 4.5.2018 – 15 NE 18.382) gehalten, über § 1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn <u>Betriebe des Beherrbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Ferienwohnunge</u>n), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „<u>Wohnnutzungen</u>“ als gedeckt angesehen werden.</p> <p>Da in § 13b BauGB eine Bezugnahme auf § 9a BauGB bzw. auf die Baunutzungsverordnung fehlt, kann nicht darauf geschlossen werden, dass Festsetzungen von als Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO bezeichneten Baugebieten mit grundsätzlich und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnnutzung haben, generell vom sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB umfasst sind (so Urt. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382).</p> <p>Unterbleibt eine entsprechend hinreichende Regelung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO und wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ohne o. g. Aus-schlüsse festgesetzt, dann handelt es sich – so VGH München (Urt. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) – nicht um einen Bebauungsplan, der sich hinsichtlich der Festset-zung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf „Wohnnutzungen“ i. S. von § 13b BauGB beschränkt.</p> <p>Der VGH München (Urt. v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) lässt es in der Entscheidung offen, ob auch Einrichtungen mit Versorgungsfunktion in Bezug auf die Wohnnut-zung, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ggf. differenziert danach, ob sie den Bedürfnissen der Bewohner des Ge-biets dienen oder nicht) sowie Räume oder Gebäude für die Ausübung freier Berufe (vgl. § 13 BauNVO) vom Wohn-nutzungsbegriff des § 13b BauGB umfasst sind.</p> <p><u>Der Sachverhalt ist zu überprüfen. Vorliegend erfolgt lediglich der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen.</u></p> <p>Es spricht viel dafür, dass die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden müssen, wenn ein allgemeines Wohngebiet im Verfahren gemäß § 13b BauGB festgesetzt werden soll (so OVG Greifswald 27.4.2021 – 3 K 428.18).</p>	<p>Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird das allgemeine Wohn-gebiet in zwei Gebiete aufgeteilt, um die Grenze zwischen Innen-bereich gemäß § 34 BauGB und die Fläche des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB darzustellen. Diese werden im weiteren Ver-fahren als allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 bezeichnet. Mittels einer neuen textlichen Festsetzung wird der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für die bisherige Außenbereichsfläche geregelt.</p> <p>Die Begründung wurde um die Hinweise des Landkreises Oberha-vel zur Aufteilung der Außen- und Innenbereichsflächen im Gel-tungsbereich vom 26.08.2021 ergänzt.</p> <p>Die Planzeichnung sowie die Begründung wurde geändert und wird den betroffenen Behörden sowie der Öffentlichkeit erneut vorgelegt.</p> <p>Die textliche Festsetzung 1 wurde um die Bezeichnung „WA 1“ an-gepasst.</p> <p>Die neue textliche Festsetzung 2 lautet: <i>Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherrbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebe-triebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tank-stellen) unzulässig.</i></p>
3.3		<p>1.1.2 Rechtsgrundlagen</p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen sind zu aktualisieren. Das Baugesetzbuch ist ab so-fort wie folgt zu zitieren: „<i>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Geset-zes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.</i>“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung sowie die Begründung wurden redaktionell fortgeschrieben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.4		<p>1.1.3 <u>Planzeichnung/Planzeichenerklärung</u> a) In der Planzeichenerklärung ist im Sinne einer besseren Lesbarkeit durch Zwischenüberschriften deutlich zwischen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen sowie sonstigen Darstellungen ohne Normcharakter (Verbindungspunkte für Hinweis Nr. 2) zu unterscheiden.</p>	<p>Die genannten Zwischenüberschriften wurden bereits nach den Hinweisen aus der förmlichen Trägerbeteiligung (Stellungnahme des Landkreises vom 21.03.2022) in die Legende der Planzeichnung übernommen. Ein gesetzliches Erfordernis besteht nicht.</p>
3.5		<p>b) Die Bestimmungslinie für die Baugrenze ist entsprechend Punkt 3.5. der Anlage zur PlanzV 90 zu erklären (durchgezogene schwarze Linie als oberer Abschluss).</p>	<p>Keine Änderung der Planung. Die Darstellung des Planzeichens für Baugrenzen ist hinreichend definiert und wie dargestellt in der Bauleitplanung gängige Praxis.</p>
3.6		<p>c) Für die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen ist das Planzeichen entsprechend Punkt 15.5 der Anlage zur PlanzV 90 in der Planzeichenerklärung anzuführen. Zu ergänzen sind die in der Planzeichnung verwendeten Einträge „G1“ und „G2“ (Sämtliche Planeinträge sind in der Legende zu erklären!).</p>	<p>Keine Änderung der Planung Die Planlegende sowie die textlichen Festsetzungen stehen auf der Planzeichnung nebeneinander und sind gemeinsam zu betrachten. Die Einträge G1 und G2 werden mittels textlicher Festsetzung Nr. 6 eindeutig definiert.</p>
3.7		<p>d) Die Erklärung des Planzeichens für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist entsprechend Punkt 15.13. der Anlage zur PlanzV 90 vorzunehmen.</p>	<p>Keine Änderung der Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wurde redaktionell fortgeschrieben.</p>
3.8		<p>e) Die Fläche mit den Eckpunkten „A-B-C-D-A“ wird in der Planzeichenerklärung nicht erklärt. Zu prüfen ist hier die Festsetzung einer Fläche für Garagen entsprechend Punkt 15.3 der Anlage zur PlanzV 90 in der Planzeichenerklärung.</p>	<p>Die Planlegende sowie die textlichen Festsetzungen stehen auf der Planzeichnung nebeneinander und sind gemeinsam zu betrachten. Die Einträge A-B-C-D-A werden mittels textlicher Festsetzung Nr. 10 eindeutig definiert.</p>
3.9		<p>1.1.4 <u>Textliche Festsetzungen</u> Folgende textliche Festsetzungen (TF) einschließlich Begründungen sind zu überarbeiten: TF 2 + TF 3: Die textlichen Festsetzungen unter TF 2 und TF 3 beziehen sich beide auf das unter Denkmalschutz stehende Schlossgebäude. Verwendet werden aber mit „Baudenkmal“ und „Denkmal“ sowie in der Planzeichenerklärung mit „unbewegliche Kulturdenkmale“ keine einheitlichen Begriffe. Der Sachverhalt ist zu überprüfen und im Sinne einer besseren Lesbarkeit zu korrigieren. TF 3: Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Da je Wohnung im Erdgeschoss ein Ausstritt aus der Wohnung geplant ist, sollte sich die Ausnahmeregelung nach Art und</p>	<p>Keine Änderung der Planung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Begründung wurden redaktionell fortgeschrieben. Es wird ausschließlich das Wort Baudenkmal verwendet.</p>
3.10			<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es ist kein erklärtes städtebauliches Ziel, dass jede Wohneinheit eine Terrasse bekommt. Die Wohnungen im Erdgeschoss fallen</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.11		<p>Umfang auf den einzelnen wohnungsbezogenen Freisitz beziehen (Ein Vortreten von Freisitzen... ist <i>ausnahmsweise</i> zulässig, sofern eine Grundfläche von ... sowie eine Tiefe von... je Freisitz nicht überschritten wird.)</p> <p>Auch für die übrigen Baufenster sollten einschränkende Regelungen wie auch der Ausschluss hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen geprüft werden (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 BauNVO).</p> <p>TF 4: Da „Nebenanlagen“ in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO angeführt werden, besteht kein Erfordernis, diese zusätzlich zu den „Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauVO“ anzuführen.</p>	<p>zudem unterschiedlich groß aus, sodass unterschiedlich große Freisitze entstehen. Diese sind zudem über Kaufverträge abgesichert. Daher besteht im Bebauungsplan hierfür kein Festsetzungserfordernis.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde um „und Anlagen“ redaktionell gekürzt.</p> <p>Die vollständige textliche Festsetzung Nr. 4 lautet nun: <i>Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.</i></p>
3.12		<p>TF 5: Die Ausnahmeregelung in Satz 2 ist mit der verwendeten Formulierung „einzelne Stellplätze“ nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Geprüft werden sollten auch Regelungen zur räumlichen Eingrenzung von Nebenanlagen.</p>	<p>Da es sich um das Privatgrundstück eines einzelnen Eigentümers handelt, wurde im vorliegenden Fall eine weitergehende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin soll sowohl die Anzahl als auch die genaue Definition der zeitweisen Einschränkung erfolgen. Nebenanlagen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die maximal zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 geregelt. Wie im Abwägungspunkt 2.2 ausgeführt wurde, bestehen einige besondere Anforderungen an Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereichs, wie öffentliche Wege und besondere Anforderungen an Feuerwehraleiterungsflächen.</p>
3.13		<p>TF 7: Die Erhaltungsbinding in Satz 1 ist mit der verwendeten Formulierung „naturnah gestalteter Pflanzstreifen“ nicht hinreichend bestimmt. Der Gewässerrandstreifen mit den vorhandenen Böschungen entlang der Iserdiek und der Schulhavel sollte von baulichen Anlagen freigehalten werden.</p>	<p>Keine Änderung der Planung. Die Begründung gibt hierzu die Hinweise, dass die vorhandene Bepflanzung weitestgehend naturnah erhalten bleiben soll. Dies ergibt sich auch aus der Festsetzung der Erhaltungsbinding gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Hier sind auch die Anforderungen des Bibers zu berücksichtigen, dessen Schutzmaßnahmen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
3.14		<p>TF 10: Für die festgesetzte maximale Höhe von Nebenanlagen auf der Grundlage von § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO ist das baugestalterische Erfordernis</p>	<p>Keine Änderung der Planung. Kenntnisnahme. Eine Garage ist nicht vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.15		<p>nachvollziehbar darzulegen. Bezüglich der „technischen Aufbauten“ wird darauf hingewiesen, dass baulich untergeordnete Solaranlagen nach § 14 Absatz 3 BauNVO als Nebenanlagen eingestuft werden. Wenn das „Bestandsgebäude innerhalb der Fläche A-B-C-D-A“ als Garage „weitergenutzt“ werden soll, ist die Festsetzung einer Fläche für Garagen aufzunehmen (s. a. Punkt 1.1.3 Buchstabe e).</p> <p>1.1.5 <u>Nachrichtliche Übernahme in Textform</u></p> <p>Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme der Baudenkmäler mit Lage im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes sollte unter der Überschrift „Nachrichtliche Übernahme“ die korrekte Bezeichnung dieser Baudenkmäler angeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird teilweise aufgegriffen. Für das Baudenkmal des Schlosses innerhalb des Geltungsbereichs wurde ein neuer Hinweis redaktionell auf der Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen, welcher die Objektnummer der Landesdenkmal-liste benennt. Die Denkmale außerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Planung nicht berührt und bedürfen keiner weiteren Benennung.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3.16		<p>Da die im Plangebiet liegenden Bodendenkmale räumlich nicht eingegrenzt werden können, sollte deren nachrichtliche Übernahme rein textlich unter Angabe der vollständigen Bezeichnung erfolgen.</p>	<p>Die Bezeichnung der Bodendenkmale ist bereits Bestandteil der Planzeichnung sowie der Begründung.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Baumnummer der Baumuntersuchung wurde in Hinweisen auf der Planzeichnung und in der Begründung redaktionell angepasst.</p>
3.17		<p>Für das Naturdenkmal ist anzugeben, um was für ein Naturdenkmal es sich handelt (gemäß Baumuntersuchung vom 23.03.2021 – Stieleiche mit der Baumnummer 34).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die private Parkanlage wird die regelungstiefe des Bebauungsplans als hinreichend erachtet. Städtebauliches Ziel war hier die historische Parkanlage planungsrechtlich zu sichern, dies ist unabhängig vom Standort einzelner Bäume, für die kein städtebauliches Sicherungserfordernis besteht. Auf die Gültigkeit der Fürstenberger Baumschutzsatzung wird hingewiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
3.18		<p>1.1.6 <u>Klimaschutz</u></p> <p>Durch die Klimaschutz-Novelle 2011 wurde § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB dahingehend präzisiert, dass zu den Planungsleitlinien ausdrücklich auch der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ gehören. Diese erhalten hierdurch eine eigenständige Bedeutung und werden selbst zur dauerhaften Zukunftsaufgabe der Bauleitplanung. Zusätzlich ist in § 1a Absatz 5 BauGB die sog. Klimaschutzklausel eingefügt worden. Demnach soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.</p> <p>In der Begründung auf Seite 31 wird hierzu Folgendes angeführt: „Inmitten des geplanten Wohngebietes soll eine Parkanlage entstehen. Bei der Planung wurde Wert daraufgelegt, bestehende Bäume zu erhalten. Hierzu wird die Aufreizung der Flächen vermieden.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die private Parkanlage wird die regelungstiefe des Bebauungsplans als hinreichend erachtet. Städtebauliches Ziel war hier die historische Parkanlage planungsrechtlich zu sichern, dies ist unabhängig vom Standort einzelner Bäume, für die kein städtebauliches Sicherungserfordernis besteht. Auf die Gültigkeit der Fürstenberger Baumschutzsatzung wird hingewiesen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.19		<p>Im vorliegenden Planentwurf wird zwar eine - derzeit baumlose - private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt, darüber hinaus fehlen aber weitergehende Regelungen zum Erhalt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7) wie auch zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.</p> <p><u>1.1.7 Sanierung von Bodenbelastungen</u></p> <p>Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn durch geeignete rechtliche Instrumente (Festsetzungen im Bebauungsplan, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Baulast) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung gesichert ist. Daraus folgt, dass der Satzungsbeschluss zum BPL nur im zeitlichen Zusammenhang mit den genannten öffentlich-rechtlichen Instrumenten (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, Eintragung der Baulast) gefasst werden kann.</p> <p>Die Begründung enthält unter Punkt III.1.2 (Seite 33) lediglich folgende Aussage: „Nach der Umsetzung der Planung und den dafür erforderlichen Bodensanierungen kann hier von Verbesserungen zum Stand vor der Planung ausgegangen werden.“ Unter Punkt II.3.9 (Seite 26) wird die Bodensanierung im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag nicht genannt. Der Sachverhalt ist zu prüfen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass sich der Bauherr für am Standort festgestellte Bodenbelastungen mit der unteren Bodenbehörde abstimmt und hierbei geforderte Auflagen oder Forderungen umsetzt.</p> <p>Keine Änderung der Planung.</p>
3.20		<p><u>1.1.8 Belangekatalog (§ 1 Absatz 6 BauGB)</u></p> <p>Der Belangekatalog wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 um aktuelle städtebauliche Anliegen ergänzt. Die Begründung bedarf hierzu ergänzender Ausführungen (vgl. II.3.11. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange).</p> <p>Ausdrücklich genannt werden bei den Belangen</p> <ul style="list-style-type: none"> - des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Absatz 6 Nr. 8 BauGB): „der Mobilfunkausbau“ <p>- des Verkehrs (§ 1 Absatz 6 Nr. 9 BauGB): „die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“.</p> <p>Außerdem wurde als Belang neu aufgenommen „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen“ (§ 1 Absatz 6 Nr. 14 BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben.</p>
3.21			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben.</p>
3.22			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wurde redaktionell fortgeschrieben.</p>
3.23		<p>2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.24		<p>2.1 Weiterführende Hinweise <u>2.1.1. Frühzeitige Hinweise</u></p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme mit der Reg.-Nr. I/05/22 B1 wurden im aktuellen Entwurf der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Stand 27.04.2022) zur Kenntnis genommen.</p> <p>Weitere Hinweise liegen bei derzeitigem Planungsstand nicht vor.</p>	
3.25		<p>3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz</p> <p>3.1 Weiterführende Hinweise <u>3.1.1 Landwirtschaft</u></p> <p>Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p><u>3.1.2 Naturschutz</u></p> <p>Die naturschutzrechtlichen Erfordernisse - insbesondere aus Gründen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - wurden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in dem dazugehörigen Gutachten „<i>Faunistische Standortunter-suchung zur Avifauna, Fledermausfauna, Biber und zum Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) im Bereich des geplanten Bauvorhabens Unter den Linden 58 in 16798 Fürstenberg/Havel</i>“ angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wurde der unteren Naturschutzbehörde bereits angezeigt.</p> <p>Im Übrigen behält die Stellungnahme der uNB mit der Reg.-Nr. I/05/22 B1 ihre Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
3.26		<p>4. Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.27		<p>4.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>4.1.1 <u>Gewässerschutz</u></p> <p>Die Stellungnahme mit der Reg.-Nr. I/05/2022 B1 behält ihre Gültigkeit.</p> <p>Erneuter Hinweis: Die Ausführungen auf Seite 18 Punkt I. 5. 5. Entwässerungsnachweis sind nicht korrekt. Einer Einleitung in das öffentliche Netz kann nur der Betreiber der Kanalisation zustimmen. In dieser Hinsicht hat sich die untere Wasserbehörde nicht geäußert.</p> <p>5. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung</p> <p>5.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>5.1.1 <u>Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde</u></p> <p>Die Stellungnahme mit der Reg.-Nr. I/05/2022 B1 behält ihre Gültigkeit.</p> <p>5.1.2 <u>öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger</u></p> <p>Die Stellungnahme mit der Reg.-Nr. I/05/2022 B1 behält ihre Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3.28		<p>6. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung</p> <p>6.1 Weiterführende Hinweise</p> <p>6.1.1 <u>Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht</u></p> <p>Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>6.1.2 <u>Verkehr</u></p> <p>Die Stellungnahme mit der Reg.-Nr. I/05/2022 B1 behält ihre Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3.29		<p>C SCHLUSSBEMERKUNGEN</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.30		<p>Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p> <p>Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Planung steht der im Briefkopf genannte Bearbeiter bei Bedarf zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
4.1	<p>Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung West Abt. Techn. Umweltschutz 2 14.07.2022</p>	<p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.</p> <p>Für die Belange zum Naturschutz ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zuständig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>X = Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>De wasserwirtschaftlichen Belangen des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtsitzung des LfU vom 14.03.2022 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Darin wurde insbesondere auf Gewässer II. Ordnung hingewiesen (Schloßhavel bzw. Iserdiek und Priesterhavel bzw. Schulhavel).</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>1 Sachstand und Planungsziel Planungsziel ist, mit dem Bebauungsplan auf dem Schlossgrundstück eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.2	Belange Immissionschutz	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Besonderen geprägt durch die Einwirkungen des Verkehrsaufkommens der B 96. Die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen (Verkehr, Gewerbe) wurden gutachterlich untersucht. Teil der vorliegenden Unterlage ist die Schalltechnische Untersuchung zum BP Nr. 15 Bericht-Nr. VL 8804-1 vom 21.01.2022 des Büros Peutz Consult. Äußerungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen erfolgen mit der Stellungnahme vom 14.03.2022. Bedenken wurden nicht geäußert.</p> <p>Ein Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Fürstenberg nicht vor.</p> <p>2 Stellungnahme 2.1. Rechtsgrundlage Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) 2, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) 3 und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) 4 geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie 5 ermittelt.</p> <p>Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) 6 gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerte zum</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Schutz der Nachbarschaft. Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.	
4.3		2.2 Schutzanspruch-Immissionssituation Mit den vorliegenden Unterlagen wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme.
4.4		3. Fazit Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung und den vorgeschlagenen Maßnahmen der Minderung kann gefolgt werden. Die Festsetzungen des Planentwurfes sind geeignet, dem Schutz der Innenwohnbereiche zu entsprechen. In der Planzeichnung ist jedoch unter der Festsetzung Nr. 11 der Bezug zur aktuellen Schalltechnischen Untersuchung anzupassen. Empfohlen wird die Anlage der Schalltechnischen Untersuchung zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (La) konkret zu benennen. 4. Mitteilung der Abwägung Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensliste gebeten.	Kenntnisnahme. Das Schallgutachten wird gemäß der textlichen Festsetzung Bestandteil der Satzungsunterlagen. Die La-Werte für alle Messpunkte sind daraus zu entnehmen.
5.	Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft	keine Stellungnahme abgegeben	
6.	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neuendorf	keine Stellungnahme abgegeben	
7.	Wasser- und Bodenverband Uckermark Havel	keine Stellungnahme abgegeben	

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege 07.06.2022	zu o.g. Planungen haben wir bereits mit Schreiben vom 10.03.2022 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Aspekte, die die o.g. Planungen in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 10.03.2022 weiterhin Gültigkeit.	Kenntnisnahme.
9	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum / Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	keine Stellungnahme abgegeben	
10.	Stiftung Brandenburgische Gedenkstätten	keine Stellungnahme abgegeben	
11.	Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde	keine Stellungnahme abgegeben	
12.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	keine Stellungnahme abgegeben	
13.	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit Abteilung Arbeitsschutz	keine Stellungnahme abgegeben	

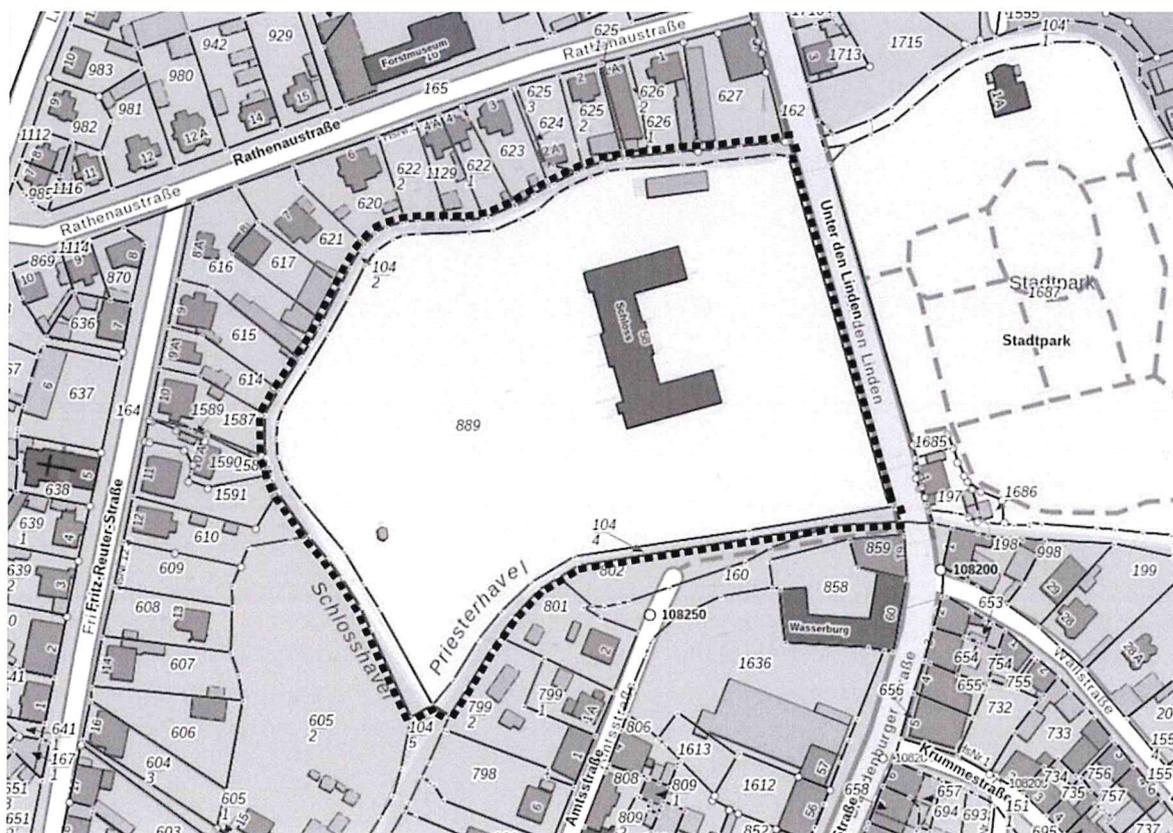
Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14.	Landesamt für Bauen und Verkehr	keine Stellungnahme abgegeben	
15.	Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung Ost / West 07.07.2022	Mit Bezugsschreiben vom 08.06.2022 informieren Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden nochmals über den Inhalt des BP-Nr. 15 „Schlossgrundstück“ der Stadt Fürstenberg/Havel und geben Gelegenheit zur Stellungnahme. Hierzu kann ich Ihnen mitteilen, dass meine Stellungnahme vom 22.07.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und meine Stellungnahme vom 15.03.2022 im Rahmen der Beteiligung weiterhin gültig sind. Weitere Bedenken zur Planung bestehen nicht.	Kenntnisnahme.
16.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	keine Stellungnahme abgegeben	
17.	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine Stellungnahme abgegeben	
18.	E.DIS AG	keine Stellungnahme abgegeben	
19.	GDMcom GmbH	keine Stellungnahme abgegeben	
20.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme abgegeben	
21.	Wasser- und Abwasserbetrieb Fürstenberger Seengebiet	keine Stellungnahme abgegeben	
22.	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt	keine Stellungnahme abgegeben	

Lfd. Nr.	Behörde / Träger, Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
23.	NBB Netzgesellschaft	keine Stellungnahme abgegeben	
24.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost	keine Stellungnahme abgegeben	
25.	Zentraldienst der Polizei Brandenburg/ Kampfmittelbeseitigungsdienst	keine Stellungnahme abgegeben	
26.	Amt Gransee und Gemeinden	keine Stellungnahme abgegeben	
27.	Amt Neustrelitz Land	keine Stellungnahme abgegeben	
28.	Amt Mecklenburgische Kleinseplatte	keine Stellungnahme abgegeben	
29.	Stadtverwaltung Lychen	keine Stellungnahme abgegeben	
30.	Stadtverwaltung Zehdenick	keine Stellungnahme abgegeben	
31.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	keine Stellungnahme abgegeben	



Begründung
gemäß § 2a BauGB zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 „Schlossgrundstück“ Der Stadt Fürstenberg/Havel



Entwurf

15. August 2022
Begründung zur erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	6
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	6
I. 2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.....	6
I. 3. Beschreibung des Plangebiets.....	7
I. 3. 1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	7
I. 3. 2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	8
I. 3. 3. Städtebauliche Situation und Bestand.....	8
I.3.3.1. Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	8
I.3.3.2. Boden / Altlasten.....	8
I.3.3.3. Ökologie / Freiflächen.....	8
I. 3. 4. Geltendes Planungsrecht.....	8
I. 3. 5. Verkehrserschließung.....	9
I. 3. 6. Technische Infrastruktur.....	9
I. 3. 7. Denkmalschutz.....	9
I. 4. Planerische Ausgangssituation.....	9
I. 4. 1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung.....	9
I. 4. 2. Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....	10
I. 4. 3. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	11
I. 4. 4. Regionalplan Prignitz-Oberhavel 2020.....	12
I. 4. 5. Sonstige regionale Planwerke.....	13
I. 4. 6. Flächennutzungsplan.....	13
I. 4. 7. Landschaftsplan.....	14
I. 4. 8. Lärmaktionsplan.....	14
I. 4. 9. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	14
I. 4. 10. Planfeststellungsverfahren.....	14
I. 5. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
I. 5. 1. Verkehrsuntersuchung.....	15
I. 5. 2. Immissionsschutz.....	15
I.5.2.1. Schalltechnische Untersuchung.....	15
I. 5. 3. Baugrundgutachten.....	17
I. 5. 4. Altlastenuntersuchung, Kampfmittel.....	17

I. 5. 5. Entwässerungsnachweis	18
II. Planinhalt und Abwägung	18
II. 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	18
II. 1. 1. Städtebauliches Konzept	19
II. 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	21
II. 3. Wesentlicher Planinhalt	21
II. 3. 1. Art der baulichen Nutzung	21
II. 3. 2. Maß der baulichen Nutzung	22
II. 3. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
II. 3. 4. Stellplatzanlagen und Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
II. 3. 5. Grünordnerische Festsetzungen	25
II. 3. 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz	25
II. 3. 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
II. 3. 8. Flächenbilanzierung	28
II. 3. 9. Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrags	28
II. 3. 10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	28
II. 3. 11. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	29
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	34
III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt	34
III. 1. 1. Artenschutzprüfung	34
III. 1. 2. Schutzgüter gem. § 2 UVPG	35
III. 2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	37
III. 3. Auswirkungen auf den Verkehr	37
III. 4. Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	38
III. 5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung der Stadt Fürstenberg/Havel	38
IV. Verfahren	38
IV. 1. Aufstellungsbeschluss	38
IV. 2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	38
IV. 3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	38
IV. 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden	39
IV. 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	39
IV. 6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	40

IV. 7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	40
B. Rechtsgrundlagen.....	41
C. Anlagen	42

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

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

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

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

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

Mittels BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB auch für Bebauungsplanverfahren, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Die umgebende Innenbereichsfläche stellt hier die Fläche um das bestehende Schloss Fürstenberg dar (vgl. Kapitel II.1), das sich ebenfalls im Geltungsbereich befindet, sowie alle Flächen auf der gegenüberliegenden Uferseite von Iserdieck und Schulhavel.

Ziel der Regelung ist es, die Schaffung neuen Wohnraumes zu erleichtern bzw. zu beschleunigen. Diese Möglichkeit soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Anwendung finden. Auf Grundlage der BauGB Novelle 2021 kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

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

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

1. Grundfläche im Sinne des § 13b Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m²,
2. Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,

3. Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

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

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

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

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

I. 3. Beschreibung des Plangebiets

I. 3. 1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

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

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

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

I. 3. 2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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

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

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

Eigentumsverhältnisse

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

I. 3. 3. Städtebauliche Situation und Bestand

I.3.3.1. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

I.3.3.2. Boden / Altlasten

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

I.3.3.3. Ökologie / Freiflächen

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

I. 3. 4. Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke des Plangebiets liegen größtenteils innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gibt. Für den Bereich des Schlosses ist zur Beurteilung

der Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich bis der Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ als Satzung beschlossen wurde. Dieses Gebiet kann nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entwickelt werden. Die einbezogene Innenbereichsfläche dient dem Gesamtgebiet außerdem mit der Versorgung von PKW-Stellplätzen, die direkt an der Bundesstraße B96 entwickelt werden sollen, um das Gebiet vor weiteren Lärmmissionen zu schützen.

Für die westlichen Teile des Grundstücks wurde festgestellt, dass diese zum sogenannten „Außenbereich“ zählen („Außenbereich im Innenbereich“), da eine zusammenhängende Ortsstruktur und Erschließung nicht mehr erkannt werden kann. Der § 35 BauGB ist hier somit maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Dieses Gebiet stellt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB dar.

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

I. 3. 5. Verkehrserschließung

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

I. 3. 6. Technische Infrastruktur

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

I. 3. 7. Denkmalschutz

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

I. 4. Planerische Ausgangssituation

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

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

Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung ergeben sich aus:

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

und

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

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

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

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

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

- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung anzustreben. Die Revitalisierung des zentral liegenden Schlossgrundstücks unterstützt, vornehmlich durch die Stärkung der Wohn- und Erholungsfunktionen, die Einhaltung der genannten Grundsätze.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Revitalisierung der brachliegenden Fläche sowie die naturnahe Einbindung des Quartiers entspricht diesem Ziel.
- Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 soll eine Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums durch Infrastrukturtrassen vermieden werden. Weil mit der Revitalisierung des Schlossgrundstücks vor allem an bestehende Infrastrukturtrassen angeschlossen wird, ist von einer Zerschneidungswirkung des Freiraums nicht auszugehen.

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

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

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

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

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

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

I. 4. 4. Regionalplan Prignitz-Oberhavel 2020

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

(L) Z 5.5 LEP HR

Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

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

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

(L) Z 5.6 LEP HR

Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

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

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

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

(L) Z 5.7 LEP HR

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

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

(L) Z 2.12 LEP HR

Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) *Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die*

gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

G 2

Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

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

G 3

Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

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

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

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

I. 4. 5. Sonstige regionale Planwerke

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

I. 4. 6. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Fürstenberg/Havel existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

I. 4. 7. Landschaftsplan

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

I. 4. 8. Lärmaktionsplan

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

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

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

I. 4. 10. Planfeststellungsverfahren

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

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

I. 5. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

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

I. 5. 1. Verkehrsuntersuchung

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

I. 5. 2. Immissionsschutz

I.5.2.1. Schalltechnische Untersuchung

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

Schienerverkehr

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

Gewerbelärm des Netto-Marktes

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

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

PKW-Stellplatz auf dem Plangebiet

Parkplätze sind im allgemeinen Wohngebiet zur Versorgung des Gebiets gehörige allgemein zulässige Nebenanlagen. Daher existieren keine Normen, die grundlegend zur Bilanzierung solcher Flächen anzuwenden wären. Daher wurden zur Beurteilung der Messwerte die besonders strengen Richtwerte der TA Lärm angesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes alle Richtwerte gemäß TA Lärm sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden können. Der Richtwert gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht wird am Immissionsort IO40 auf der gegenüberliegenden Straßenseite geringfügig um 0,9 dB(A) überschritten. Der Richtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) wird jedoch deutlich unterschritten. In Mischgebieten kann allgemein von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, sodass keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es ist davon auszugehen, dass nach der Umsetzung der Planung der Lärm, der von der Bundesstraße B 96 im Bestand ausgeht, die Geräusche der Parkplatzanlage überstrahlt (siehe folgende Punkte).

Verkehrslärm (Bundesstraße B 96)

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

Prognose auf umliegende Gebiete

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

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

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

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

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

I. 5. 3. Baugrundgutachten

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

Die oberen Geländeschichten bestehen überwiegend aus aufgefüllten Bodenschichten. Die Auffüllungen schwanken dabei zwischen 0,5 – 3,0 m Mächtigkeit. Die Lagerungsdichte der aufgefüllten Böden fällt locker bis sehr locker aus. Darunter liegen gewachsene Sande der Bodengruppe SE und SU, welche tlw. mit organischen Böden durchsetzt sind. Die Lagerungsdichte dieser Sande in 3,2 bis 7,8 m Tiefe wird überwiegend als locker bewertet. Die Verhältnisse variieren je nach Messpunkt zwischen günstigen und ungünstigen Lagerungsverhältnissen. Die Sande setzen sich auch unterhalb der Drucksondierungen zwischen 8,5 bis unter 15 m fort. Darunter folgen schluffige Sande, Schluff-Sand-Gemische sowie örtlich verschwemmte Geschiebemergel. Den Bereichen der schluffigen Sande wird eine mitteldichte Lagerung und den der Sand-Schluff-Gemischen eine weich- bis steife Konsistenz zugeordnet.

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

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

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

I. 5. 4. Altlastenuntersuchung, Kampfmittel

Altlastenuntersuchung

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

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

Für die Prüfung von Altlasten in den Böden wurden 18 Bodenproben bis 4 m Tiefe entnommen. Die Lage der Entnahme wird in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert. Schadstoffe ließen sich vor allem in den oberen Auffüllungsschichten nachweisen. Als LAGA Z2 eingestuft wurden

die aschehaltigen Auffüllungen rund um die Garagengebäude, der Boden um die ehemalige Kläranlage sowie das Bauschutthaufwerk. Böden mit den Zuordnungswerten Z2 dürften nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen wieder eingebaut werden.

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

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

Kampfmittel

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

I. 5. 5. Entwässerungsnachweis

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

II. Planinhalt und Abwägung

II. 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die geplante Wiedernutzbarmachung und maßvolle Nachverdichtung des derzeit brachliegenden Schlossgrundstücks und des Schlosses in Fürstenberg/Havel in ortskernnaher Lage, ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Teile des Grundstücks liegen im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB der Stadt Fürstenberg/Havel (der östliche Bereich inklusive des Schlosses) und Teile liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass § 35 BauGB (der westliche Bereich der Halbinsel) anzuwenden ist. Dazu arbeitete der Landkreis Oberhavel am 26.08.2021 eine Einschätzung des Innen- und Außenbereichs zu.



Abb. 1 – Darstellung Landkreis Oberhavel zum Innen- und Außenbereich

Mittels des „Bebauungsplans unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB (siehe Kap. I.2.) können Teile eines im Ortsinneren liegenden Gebiets, die derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusehen sind, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. So kann die innerstädtische Brachfläche im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei dient das im Innenbereich liegende bestehende Schlossgebäude, welches nach § 13a BauGB entwickelt wird, für die dahinterliegende neue Wohnbebauung als erschließendes Grundstück und versorgt das ganze Gebiet mit Stellplätzen. Über die geplante private Grünanlage besteht eine weitere Wechselwirkung zwischen den beiden Gebieten. Beide Flächen gehören einem Bauträger, der für die Gesamtentwicklung der einheitlich geplanten Entwicklung einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde schließen wird. Aus diesem Grund wurde entschieden, dass die Fläche in einem Verfahren beplant wird.

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

II. 1. 1. Städtebauliches Konzept

Der Planung liegt ein mit der Stadt Fürstenberg/Havel abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde. Wesentliche Ziele sind die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses Fürstenberg und einer Wiedernutzbarmachung als Wohngebäude, die Schaffung neuen Wohnraums auf dem hinteren Teil der Halbinsel und der dazugehörigen Erschließung. Außerdem soll entlang der vom Lärm vorbelasteten Bundesstraße B 96 eine Stellplatzanlage für den ruhenden PKW-Verkehr entstehen, der das gesamte Gebiet inklusive der Neubauten mit Stellplätzen versorgen soll und zeitgleich Bewegungen des motorisierten Individualverkehrs aus dem Gebiet heraushält. Sowohl das Schloss als auch die Neubauten sollen zudem ausreichend mit Fahrradgaragen versorgt werden.

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

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

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

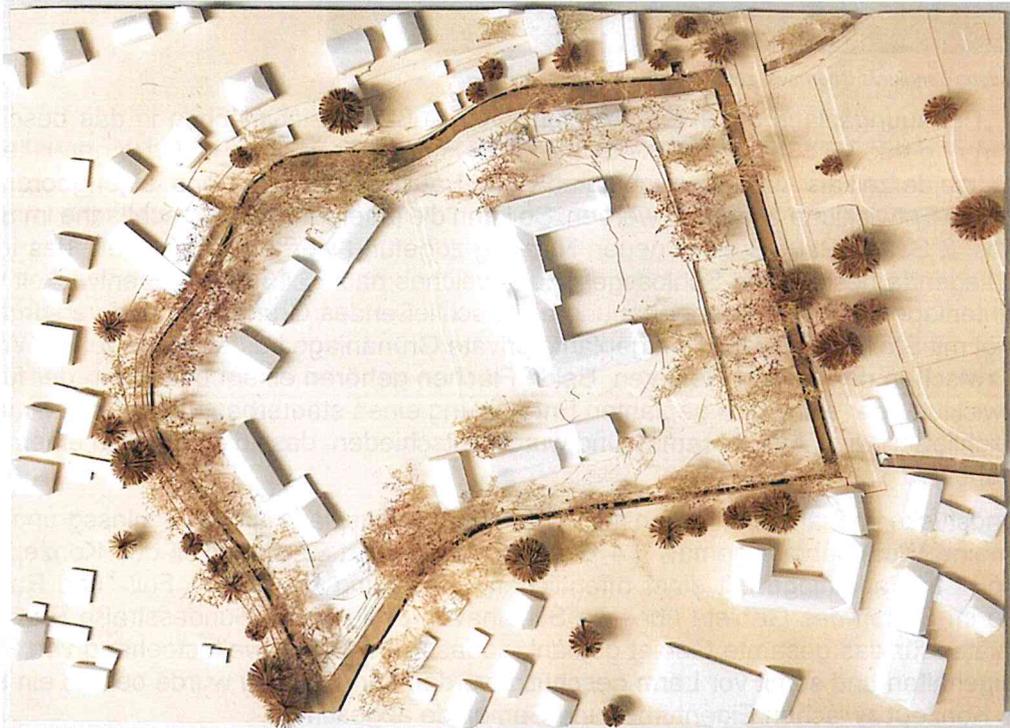


Abb. 2 – Modellansicht von oben

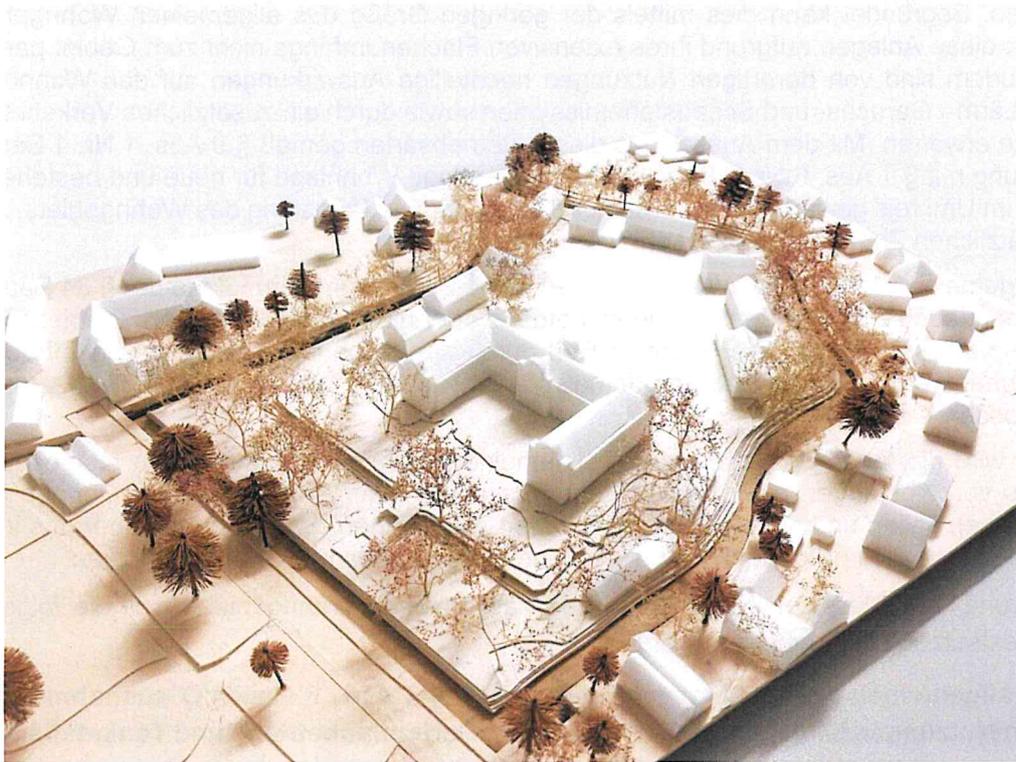


Abb. 3 – Modellansicht von Nordosten

II. 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

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

II. 3. Wesentlicher Planinhalt

II. 3. 1. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch und textlich bestimmt. Den städtebaulichen Zielen folgend, soll das für die Wohnbebauung vorgesehene Grundstück im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwei allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2) festgesetzt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gelten derzeit die Bestimmungen des § 34 BauGB (Innenbereich). Es soll eine Steuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 BauNVO erfolgen. Demnach sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein, da derartigen Nutzungen ein höheres Störpotential zuzuschreiben ist und sie zudem nicht den angestrebten Entwicklungszielen für das geplante allgemeine Wohngebiet

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

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist die derzeitige Bemessungsgrundlage der § 34 BauGB, nach welchem auch einzelne Beherbergungsbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig wären. Die Rechte sollen durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Daher werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im WA 1 nicht ausgeschlossen.

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

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

TF 1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

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

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gelten derzeit die Bestimmungen des § 35 BauGB (Außenbereich). Es soll eine Steuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 BauNVO erfolgen. Demnach sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein, da derartigen Nutzungen ein höheres Störpotential zuzuschreiben ist und sie zudem nicht den angestrebten Entwicklungszielen für das geplante allgemeine Wohngebiet entsprechen. Aufgrund dieser Außenbereichsfläche wurde für das Bebauungsplanverfahren das Verfahren gemäß § 13b BauGB gewählt. Gemäß der Rechtsprechung sind in diesen Bereichen Wohnnutzungen zu entwickeln und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

TF 2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

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

II. 3. 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Damit die Vorgaben des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich gesichert werden können, werden baufensterbezogen die zulässigen Grundflächen (GR) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V. mit § 19 BauGB als Höchstmaß bestimmt. Außerdem wird baufensterbezogen die

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

TF 3 Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

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

TF 4 Ein Vortreten von Freisitzen über die Baugrenze des Baudenkmals ist zulässig, sofern die Grundfläche von 300 m² sowie eine Tiefe von 3,0 Metern nicht überschritten wird.

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

Im Zusammenwirken mit den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, der bezüglich der Versiegelung von Grundstücken durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und unterirdischen baulichen Anlagen eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 50 % zulässt, muss für die im Zusammenhang zu betrachtenden allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Abweichung von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen werden. Diese ist notwendig, um das abgestimmte städtebauliche Konzept realisieren zu können. Die Anzahl gewünschter Stellplätze entlang der Bundesstraße B 96 soll zur Versorgung des gesamten geplanten Baugebietes dienen, um keinen Parkdruck auf den Rest Fürstenberg/Havels ausüben. Außerdem bestehen aufgrund der öffentlichen Wege um die Parkanlage, dem Zugang über die Brücke sowie den besonderen Anforderungen an Anleiterungsflächen für die Feuerwehr um das Schloss herum besondere Anforderungen an den Flächenbedarf für die Nebenanlagen. Um jedoch auch weitere Nebenanlagen wie beispielsweise Fahrradstellplätze, Müllcontainerstellplätze, Heckengärten und weitere Nebenanlagen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 erforderlich. Im Zusammenhang der im Zentrum stehenden Parkanlage soll eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen erfolgen.

TF 5 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.

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

Wie aus dem städtebaulichen Konzept hervorgeht, sollen keine für den Ort unüblich großen Hauptanlagen entstehen. Zwischen die einzelstehenden Hauptanlagen sollen niedrige eingehauste Fahrradstellplätze, Müllplätze (Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) oder ähnliches ermöglicht werden. Diese werden mittels textlicher Festsetzung Nr. 10 auch in ihrer Höhe planungsrechtlich gesteuert.

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

II. 3. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

Wie in den Planungszielen in Kapitel II.1 bereits dargelegt, soll das Gelände des Schlossgrundstücks für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben und über eine zusätzliche Wasserüberquerung über die Schulhavel begehbar werden. Der Bauherr plant eine innere Erschließung seines Grundstücks für Feuerwehr, Müllabfuhr, Umzugsfahrzeuge der Anwohner und eine kurzzeitige PKW-Befahrbarkeit zum Be- und Entladen von beispielsweise schweren Einkäufen der Anwohner.

Wesentliches städtebauliche Ziel ist es planungsrechtlich zu sichern, dass das Wohngebiet weitestgehend von PKW-Verkehr freizuhalten ist. Dies schützt die Neubauten im WA 2 sowie die Rückseite des Schlosses vor zusätzlichen Lärmimmissionen. Mittels textlicher Festsetzung wird geregelt, dass Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen errichtet werden dürfen. Ausnahmen hiervon sollen wie erwähnt kurzzeitige Be- und Entlademöglichkeiten darstellen. Die Ausnahmen und Kurzzeitstellplätze sind im städtebaulichen Vertrag näher zu definieren.

TF 6 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

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

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

TF 7 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 2,8 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

II. 3. 5. Grünordnerische Festsetzungen

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

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

TF 8 In der Fläche mit Pflanzbindung ist ein naturnah gestalteter Pflanzstreifen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freisitze mit einer Grundfläche von maximal 18 m² zulässig.

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

Dem Ziel der landschaftlichen Einbindung folgend sollen zudem mindestens 50 % der Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO durch Bepflanzung begrünt werden. Das Konzept sieht derzeit zwischen den Neubauten flache und überdachte Nebenanlagen, wie Müllabstellflächen, Fahrradstellflächen oder Abstellräume vor. Mit Rücksicht, dass auch andere Bestandsnebenanlagen (wie das ehemalige Garagengebäude) erhalten bleiben und weiterhin als Nebenanlagen genutzt werden sollen und deren Dächer ggfs nicht für die Bepflanzung geeignet sind, wird ein Schlüssel von 50 % gewählt. Zur Sicherung der Qualität dieser Bepflanzung ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die planungsrechtliche Sicherung wird mittels textlicher Festsetzung Nr. 11 erreicht.

II. 3. 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

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

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

Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG

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

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

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

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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

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

Passive Schallschutzmaßnahmen

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

TF 9 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

II. 3. 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

TF 10 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

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

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

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

TF 11 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden. Diese

textliche Festsetzung gilt nicht für die Weiternutzung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.

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

II. 3. 8. Flächenbilanzierung

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

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

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

II. 3. 9. Wesentliche Inhalte des städtebaulichen VertragsKostenübernahme

- Planer und Gutachter

Artenschutz

- Bauzeitenregelung i.V.m Baugenehmigungsverfahren
- Ökologische Baubegleitung mit der Durchführung der in der Artenschutzprüfung genannten CEF-Maßnahmen
- Schutz vor Biberschäden an Bestandsbäumen und neuen Bäumen
- Regulierungen zur Beleuchtung der Freianlagen (i.S.d. § 54d i.V. m. § 41a BNatSchG)

Erschließung

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

Boden

- Verpflichtung der Sanierung der Bodenbelastungen im notwendigen Umfang

II. 3. 10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des

Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben. Folgende Hinweise sind in die Planzeichnung aufgenommen worden:

1. Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257. Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
2. Zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.
3. Das Schlossgebäude auf dem Grundstück ist als bauliches Einzeldenkmal auf der Landesdenkmalliste unter der ID-Nummer (MIDAS Obj. Nr.) 09165237 eingetragen.

Hinweise zum Artenschutz

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

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

5. Gemäß §28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals gemäß Baumuntersuchung vom 23.03.2021 (Stieleiche mit der Baumnummer 34) sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.

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

Öffentliche Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kita- und Hortbedarfsplan

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

Schulentwicklungsplan

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

Es ist angedacht, die zwei Grundschulen der Stadt Fürstenberg/Havel zu modernisieren. Gemäß Prognose über die Jahresverteilung wird mit einem Bedarf von 10 zusätzlichen Grundschulplätzen gerechnet. Für Grundschulen wird von einer langfristig gesicherten Versorgung ausgegangen (S. 110 Schulentwicklungsplan).

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

Im Geltungsbereich ist kein Kinderspielplatz geplant, es befindet sich jedoch im gegenüberliegenden Stadtpark ein Spielplatz. Da Fürstenberg/Havel von Wasser umgeben ist, sind Angebote des Wassersports umfangreich vertreten. Kulturelle Angebote finden sich aufgrund der zentralen Lage direkt angrenzend an das Plangebiet. Es gibt Museen, eine Bibliothek und Ausstellungen uvm. Im Umkreis befinden sich mehrere allgemeinmedizinische Praxen, 2 Zahnärzte, 3 Apotheken, Physiotherapien sowie Angebote zur Seniorenbetreuung- und -pflege. Ein drastischer Anstieg der Inanspruchnahme dieser Infrastrukturen ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

Die Belange der Wirtschaft finden im Bebauungsplanentwurf Nr. 15 „Schlossgrundstück“ insofern Berücksichtigung, als dass gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgewählte Betriebe der gewerblichen Wirtschaft und des Handels nicht ausgeschlossen werden, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen und von ihnen keine störende Wirkung ausgeht. Der Mobilfunkausbau ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, dahingehende Bedarfe wurden während der Trägebeteiligungen nicht vorgebracht.

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

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

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

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

Die Belange des Militärs werden nicht berührt.

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

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

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

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

Belange des von Flüchtlingen und Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden werden nicht betroffen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums birgt das Potenzial zusätzlich frei werdenden Wohnraums für Asylsuchende.

Belang für die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eine private Parkanlage mit Wegen fest, welche mittels Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind. Somit kann die Planung hier einen positiven Beitrag leisten.

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

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

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

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

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

Private Belange

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

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

Eigentums- und Eigentümerrechte

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

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

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

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

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

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

III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt

III. 1. 1. Artenschutzprüfung

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

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

Avifauna

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

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

Fledermäuse

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

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

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

Zauneidechse

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

Biber

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

III. 1. 2. Schutzgüter gem. § 2 UVPG

Schutzgut Mensch

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

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

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

Schutzgut Boden

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

meines Wohngebiet nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO wird durch die Planung nicht vorbereitet. Regenwasser, das nicht auf den Baugrundstücken versickern kann, soll für das Plangebiet über ein Kanalsystem in die Angrenzenden Gewässer eingeleitet werden.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima / Luft

Die Auswirkungen auf das Klima sind gegenüber der Bestandsituation bzw. dem heute geltenden Planungsrecht als gering einzuschätzen. Die Fläche lag brach. Die geplanten Baukörper werden an die neuen Ansprüche des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angepasst errichtet. Die Auswirkungen auf das Kleinklima werden aufgrund der geringen baulichen Dichte und der Parkanlage im Kern des Plangebiets gering ausfallen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem geeignet, die „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen, welche zum Inhalt hat, dass Bewohner weite klimaschädliche PKW-Fahrten meiden, da alle für sie relevanten Anlaufstellen (Nahversorgung, Beruf, sonstige städtische Infrastrukturen) fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Avifauna

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

Allgemeine Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen

Soweit die Beräumung von Vegetationsbeständen Bäumen und Gebäuden zur Durchführung von notwendigen Maßnahmen unabdingbar ist, sind diese Handlungen nur unter der Bedingung zulässig, dass damit einhergehend weder aktuell belegte Nester so genannter freibrütender Vögel zerstört werden oder die Tiere selbst zu Schaden kommen noch ein ggf. aktuelles Aufzuchtgeschehen durch die Arbeiten derart gestört wird, dass die Altvögel die Jungenaufzucht aufgeben.

Soweit Vegetationsbestände als Schutzgehölz für noch nicht selbständige Jungvögel und damit als besonders geschützte Lebensstätte im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG fungieren, sind daher auch diese bis zur Selbständigkeit der Jungvögel im Bestand zu belassen. Um die Einhaltung der Bedingungen während der Brutsaison zu gewährleisten, dürfen die Niststätten sowie Vegetationsbestände oder Bäume erst nach vorheriger Kontrolle durch eine nachweislich fachkundige Person entfernt werden.

Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut sind keine Auswirkungen erkennbar.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

III. 2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Es sind keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur erkennbar.

III. 3. Auswirkungen auf den Verkehr

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

III. 4. Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

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

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

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

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

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind derzeit nicht bekannt, sollten trotzdem Kosten auf die Stadt zukommen, erfolgt dazu eine Regelung im Rahmen einer ergänzenden städtebaulichen Vereinbarung. Das vom Eigentümer zu errichtende Brückenbauwerk wird nach Fertigstellung in die Öffentliche Hand übergeben.

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

IV. Verfahren

IV. 1. Aufstellungsbeschluss

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

IV. 2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Schlossgrundstück“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b aufgestellt. Dabei liegt das bestehende Schlossgebäude im Bereich der Innenentwicklung gemäß § 13a und die dahinterliegenden Flächen sollen als Außenbereichsflächen in das Verfahren gemäß § 13b BauGB einbezogen werden (siehe hierzu die Kapitel I.2 und II.1).

IV. 3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Auch wenn gemäß § 13b Satz 1 BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abge-

sehen werden kann, wurde im Zuge dieses Verfahrens eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommen. Die Ankündigung erfolgte am 03.09.2021 im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel sowie zusätzlich in den Bekanntmachungskästen der Stadt.

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

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

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

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

Insgesamt 4 Personen haben zu der Planung Stellung genommen.

Aus den Stellungnahmen ergab sich eine Änderung der Planung. Die im Konzept lediglich ange-dachte Brücke über die Schulhavel im Süden, wurde nun als Fläche mit Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Die vollständige Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit kann im Rathaus Fürstenberg/Havel zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

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

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

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

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

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

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

Außerdem gab es redaktionelle Änderungen in der Begründung und der Planzeichnung.

Die vollständige Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann im Rathaus Fürstenberg/Havel zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

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

Aufgrund der Änderungen, die sich aus dem Beteiligungsschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben, werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 30.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gebeten bis einschließlich 15.07.2022 zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

Zur Planung nahmen 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung.

Aus der Beteiligung ergab sich eine Änderung der Planung:

- Das allgemeine Wohngebiet wurde in zwei allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2, um den geltenden Innen- und Außenbereich in der Planung darzustellen. Zudem wurde eine neue textliche Festsetzung gefasst, welche die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für das WA 2 vollständig ausschließt.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Die vollständige Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann im Rathaus Fürstenberg/Havel zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Zeitraum wird spätestens sieben Tage vor Beginn ortsüblich bekannt gemacht. Das Amtsblatt Ausgabe Nr. 6 mit der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.06.2022 veröffentlicht. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 statt.

Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

IV. 8. Erneute beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund einer Änderung am Bebauungsplan (vgl. Kap. IV.6) wird der Landkreis Oberhavel erneut beschränkt um Stellungnahme gebeten.

IV. 9. Erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund einer Änderung am Bebauungsplan (vgl. Kap. IV.6) wird die Planung erneut der Öffentlichkeit vorgestellt und um Stellungnahme gebeten.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

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

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

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

C. Anlagen

1. Fachgutachten

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

2. Verfahren

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

3. Textliche Festsetzungen

1.Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2.Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollge- schoss als Dachgeschoss auszubilden.

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

4. Hinweise

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

1. Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257. Entdeckungen von Bodendenkmälern sind der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

-
2. Zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.
 3. Das Schlossgebäude auf dem Grundstück ist als bauliches Einzeldenkmal auf der Landesdenkmalliste unter der ID-Nummer (MIDAS Obj. Nr.) 09165237 eingetragen.

Hinweise zum Arten- und Naturschutz

4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
5. Gemäß §28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals gemäß Baumuntersuchung vom 23.03.2021 (Stieleiche mit der Baumnummer 34) sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.



Legende

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet
Grünflächen: private Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Parkanlage'
Wasserflächen: Wasserfläche (Gewässer der II. Ordnung)
Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in m² als Höchstmaß; Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. III, G)
Bauweise und Baugrenzen: Baugrenze
Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
Sonstige Festsetzungen: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Festsetzung der Dachform als Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 35° bis 45°
Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale); Naturdenkmal; Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257; Verbindungspunkte für den Hinweis Nr. 2
Darstellungen ohne Normcharakter (Vermaßung): Länge in Metern; Winkel in Grad

Textliche Festsetzungen

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
3. Als zulässige Grundfläche des Baudenkmals wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Ein Vortreten von Freisitzen über die Baugrenze des Baudenkmals ist zulässig, sofern die Grundfläche von 300 m² sowie eine Tiefe von 3,0 Metern nicht überschritten wird.
5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig. Einzelne Stellplätze außerhalb der Flächen St können ausnahmsweise zugelassen werden.
7. Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 2,8 m zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
8. In der Fläche mit Pflanzbindung ist ein naturnah gestalteter Pflanzstreifen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind höchstens 19 Freisitze mit einer Grundfläche von jeweils maximal 18 m² zulässig.
9. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertes Gesamt-Bauschall-dämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
R'w, ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die luftschallschutztechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume beispielsweise durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schallschutztechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 'Schlossgrundstück' in Fürstenberg/Havel vom 21.01.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangswerte nicht mehr zutreffend sind.
10. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
11. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist eine mindestens 8 cm dicke Substratschicht aufzubringen. Die festgesetzte Höhe darf durch technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes innerhalb der Fläche A-B-C-D-A.

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- 1. Die Planung liegt im Bereich der Bodendenkmale Nr. 70250 und 70257. Entdeckungen von Bodendenkmalen sind der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
2. Zwischen den Punkten s1-s2-s3-s4-s5-s6-s7-s8 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie.
3. Das Schlossgebäude auf dem Grundstück ist als bauliches Einzeldenkmal auf der Landesdenkmalliste unter der ID-Nummer (MIDAS Obj. Nr.) 09165237 eingetragen.

Hinweise zum Arten- und Naturschutz

- 4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 e BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben. (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
5. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals gemäß Baununtersuchung vom 23.03.2021 (Stieleiche mit der Baumnummer 34) sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung eines Naturdenkmals führen können, verboten. Es gelten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 / S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5])

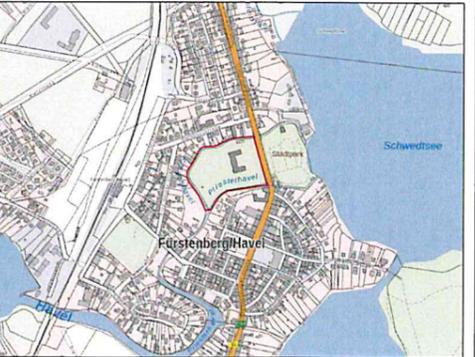
Verfahrensvermerke

- 1. Katastervermerk: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Fürstenberg, den Datum Hersteller der Planunterlagen
2. Ausfertigung: Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.
Fürstenberg, den Datum Bürgermeister
3. Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20... im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Fürstenberg, den Datum Bürgermeister

Stadt Fürstenberg/ Havel

Bebauungsplan Nr.15 'Schlossgrundstück'

- ENTWURF -



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

Stand: 15.08.2022

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

ENTWURF nicht rechtsverbindlich

ZEICHENERKLÄRUNG

Table with columns for ALLGEMEIN, BAURECHT, GRENZDARSTELLUNG, MAßE UND ZAHLEN, DACHFORMEN, BAUARTEN. It contains various symbols and codes used in the plan, such as 32.13, 32.15, and various building types like 'Wohnhaus' or 'Wohnanlage'.