

BESCHLUSSVORLAGE
Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 294/2022

Federführendes Amt:

60 - Bauamt

Vorlage für:
Stadtverordneten-
versammlung

Sitzung am:
22.09.2022

Beschluss - Nr.
/2022

zuständig für:
Entscheidung

Beratung und Beschlussfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ vom 30.08.2022

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Weiterhin beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Begründung:

Am 28.06.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ gefasst.

Ziel ist es auf einer Fläche von ca. 3,5 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" statt der bisherigen Ferienhausgebiete nun Reine Wohngebiete zu entwickeln. Die textlichen Festsetzungen bleiben bei der 1. Änderung unangetastet. Die Sondergebiete SO Ferien 1,3 und 5 werden nun als "Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Im WR sollen, wie auch im Ursprungsbebauungsplan, 3 Vollgeschosse zulässig sein. Die Änderung des Bebauungsplanes kann als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt. Durch die Änderung werden keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Alle Kosten im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ trägt der Vorhabenträger. Dazu wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorbereitet.

Der Bauausschuss berät am 15.09.2022 über die geplante Beschlussfassung. Über das Ergebnis der Beratung im Bauausschuss werden die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2022 vor der Beschlussfassung informiert.

Im Auftrag



Stefan Kadatz
Bauamtsleiter

Anlagen: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ – Entwurf der Begründung sowie Planzeichnung (Stand:30.08.2022)

Beschlussfassung:

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

Stadt Fürstenberg/Havel

1.Änderung zum Bebauungsplan

Nr. 13

“Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark”

Entwurf der Begründung

Planverfasser:

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

30.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	PLANUNGSANLASS	3
1.2	ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	3
2	BESTAND	4
2.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.2	BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN	4
2.2.1	Biotopstruktur	4
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1	LANDESPLANUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	PLANINHALT	6
4.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	6
4.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.5	Verkehrerschließung	7
4.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR	9
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	9
6.3	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	11
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	11

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Ein Vorhabenträger plant eine Bebauung mit Wohngebäuden auf dem Flurstücken in der Gemarkung Fürstenberg/Havel (ca. 3,9 Hektar).

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

Mit dem Vorhaben werden mehrere städtebauliche Ziele erreicht. Primär wird eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Zehdenicker Straße realisiert, so dass ein städtebaulich einheitlich und angemessen verdichtetes Straßenbild entsteht. In der Stadt Fürstenberg/Havel gibt es eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum. Dieser kann so ohne die Anspruchnahme von Flächen im Außenbereich Rechnung getragen werden. Gleichzeitig entsteht durch die straßenbegleitende Bebauung eine Abschirmung der nördlich gelegenen Gebieten zur Erholung vom Straßenlärm der Zehdenicker Straße. Aus heutiger Sicht betrachtet die Stadt den Standort für eine überwiegende Wohnnutzung als geeigneter und veranlasste daraufhin die Änderung des B-Plans.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

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

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

Flächenbilanz Wohngebiete:

WR2 (GRZ0,4)	Größe in m ²
„Nord“	12.290
„Süd“	12.220
„Ost“	11.450
Summe	35.960
GRZ (0,4)	14.384

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

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

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ liegt auf dem Gebiet der Stadt Fürstenberg/Havel im Landkreis Oberhavel des Landes Brandenburg. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

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

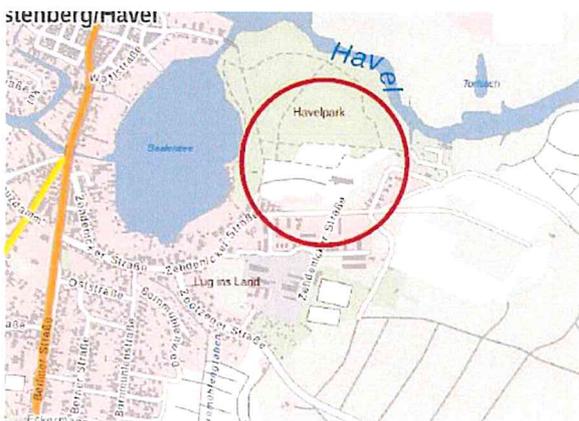


Abbildung 5: Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Straßen „Zehdenicker Straße“ und „Zum Havelpark“ sowie durch die Privatstraßen „Ferrywinkel“, „Auf dem Holzweg“ und „An der Gatterhalle“ gesichert.

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

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

2.2.1 Biotopstruktur

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

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

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

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

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



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (rot umrandet), südlich des LSG

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

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

Die Stadt

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

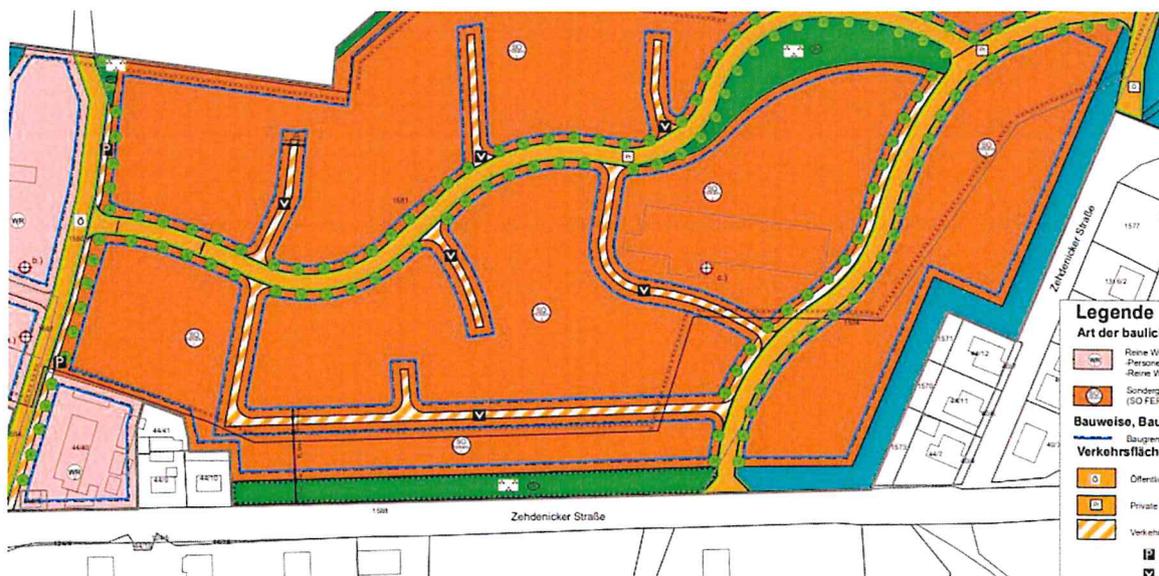
Das Aufstellungsverfahren für den FNP der Stadt Fürstenberg/Havel wurde eingeleitet und seine Darstellungen im Anschluss an die Beteiligungen gem. §§3, 4 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss festgestellt. Die im Rahmen der notwendigen Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde beauftragten Maßgaben waren jedoch bisher nicht zu erfüllen. Die Genehmigung des FNP konnte folglich nicht bekannt gemacht werden, was dazu führt, dass das Verfahren nicht abgeschlossen und der FNP bisher nicht rechtswirksam geworden ist.

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

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

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



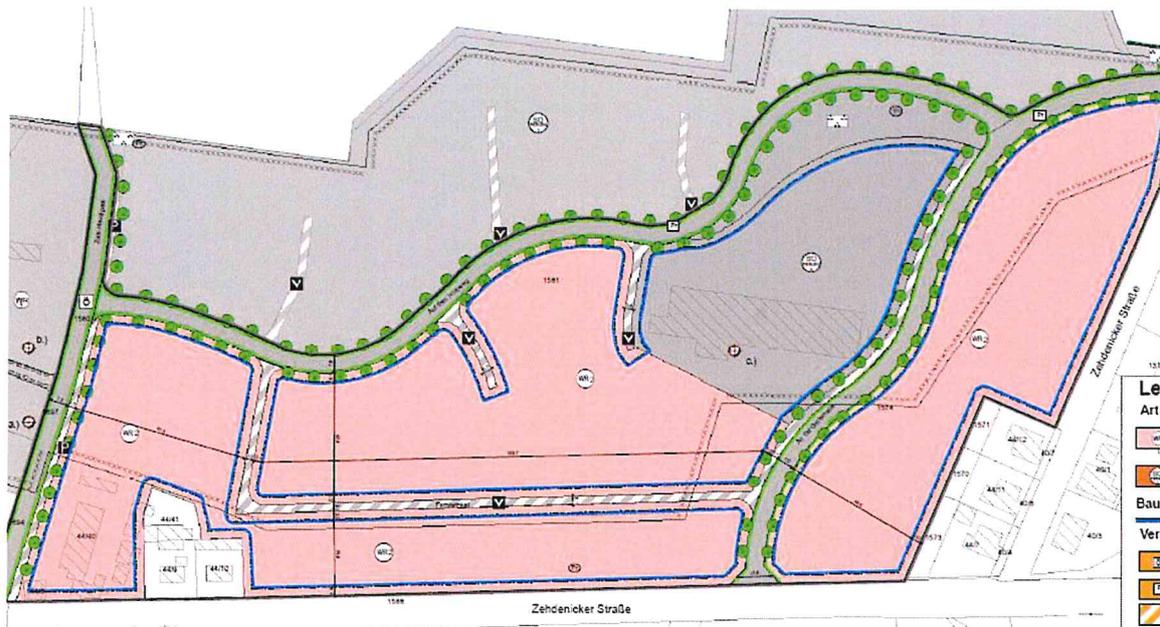


Abb. 3 und 4: Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan zur 1. Änderung

In die Planzeichnung wurden nur den Geltungsbereich betreffende Festsetzungen übernommen. Die planerischen Änderungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

1. Die Nutzungsart wird von Sondergebiet zum Reinen Wohngebiet (WR2) geändert
Die Stadt reagiert damit auf ein konkretes Bauvorhaben des Eigentümers Wohnhäuser zu errichten.
2. Umwandlung der südlichen privaten Grünfläche und des östlichen Waldstreifens zu „WR2“
Die Grün- und Waldflächen können der baulichen Nutzung zugeführt werden, da ein Ausgleich an anderer Stelle erfolgt ist.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen bleiben bei der 1. Änderung weitgehend unangetastet. Die bisherigen Festsetzungen zu „WR2“ gelten nun auch für die neu ausgewiesenen Gebiete „WR2“. SO Ferien 1,3 und 5 werden nun als WR2 ausgewiesen. Um eine weitere Verdichtung zu erzielen wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf III erhöht.

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

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

5 Versorgung - Entsorgung

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

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

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

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

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

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

Kultur- und Sachgüter

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

Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

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

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit der Änderung des Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen bleiben unverändert, da die GRZ bei 0,4 bleibt.

Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

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

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

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

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

Klima und Luftqualität

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

Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Für die Umsetzung der Planung ist die Überbauung einer Sukzessionsfläche mit geringen ökologischen Wert erforderlich. Es entsteht daraus kein Kompensationsbedarf. Dem Planentwurf wird ein Artenschutzfachbeitrag mit der Erfassung der Biotop- und Arten beigefügt.

Landschafts- und Ortsbild

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

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

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Straßenverkehr

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

Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke

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

7 Flächenübersichten

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

Zugewinn:

WR2

Nord	12192
Süd	12218
Ost	11447
Summe	35859

Verlust:

Grünfläche	1811
Waldfläche	2206
Verkehrsfläche	192
Sondergebiet	31648
Summe	35859

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" Teil A. Zeichnerische Festsetzungen



Hinweis: Pflanzenliste geeigneter heimischer Gehölze

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartnigel	Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Eunymus europaea	Pflaumenblüten Wildrosen	Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa spec.	Arlen Purgle-Kreuzdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Rhamnus cathartica	Schwarzdorn	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus spinosa	Schlehe	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
		Morus nigra	Wild-Apfel
		Prunus pyramidalis	Wild-Birne
		Prunus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche
			Vogelkirsche

Verfahrensvermerk
Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 28.05.2020 mit Beschluss Nr. ... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Datum / Siegel Der Bürgermeister

Genehmigung
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit dem Schreiben der Bebauungsbehörde genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ... bestätigt.

Datum / Siegel Der Bürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übergangsbarkeit der rechteckigen Grenzen in die Ortskarte ist eindeutig möglich.

(Ort: Datum) Unterschrift Siegelabdruck

Ausfertigervermerk
Es wird bestätigt, dass der am 05.10.2020 (AZ.: 521010-03812/2020/see) seitens der hiesigen Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... übereinstimmt.

ausgefertigt: Datum / Siegel Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel Nr. ... am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Datum / Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 15. November 2018 (GVBl. 1/18, Nr. 39)

Kennzeichnungen
XXXXXX Grenze der Altlastenverdachtsfläche "ehemaliges Sägewerk" ALKAT-Nr. 033653182

Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche
Mit Bodengutachten Nr. 1404/16 des Börs Heiler & Schreiber GmbH vom 11.08.2016 wurde an den Bereichen a. und b. eine geringfügige Schadstoffbelastung des Zonenuntergrundes festgestellt. Die Schadstoffbelastung ist im Bereich c. keine erhöhte Belastung (Zonenuntergrund) festgestellt. Aussagen zur Kontamination in den Gebäuden bzw. unter sonstigen versiegelten Flächen sind darin nicht getroffen. Der Rückbau der Gebäude und die Entsorgungsarbeiten sind deshalb durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Eine frühzeitige Einbeziehung der unteren Bodenschutzbehörde ist notwendig. Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfestigungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Standorte erfolgter Beprobungen zum Altlastenverdacht
a. Garagen b. ehemaliges Dieselager c. Öllager/Gatterhalle

Hinweis zum Artenschutz
Alle Arbeiten zum Abriss von Gebäuden und Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und zur sonstigen Freimachung von Baufeldern sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Sperrzone gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. Aufgrund der Vorkommen von Brutvögeln soll die Sperrregelung auch auf unversiegelte Wäldchen angewendet werden. Soweit Abrisse oder Fällungen im Einzelfall innerhalb dieser Sperrzone ausgeführt werden sollen, sind vorliegende Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die dem Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, durchzuführen. Bei Nachweisen wird vor einem naturschutzrechtlichen Ausnahmearbeit gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG über die mögliche zeitliche Verlagerung der Arbeiten abgesehen.

Legende

Art der baulichen Nutzung

- WR1: Reine Wohngebiete für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (WR 1)
- WR2: Reine Wohngebiete (WR 2)
- SO FERIEN 1-5: Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO FERIEN 1-5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberechtigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Grünflächen
- Parkanlage
- Private Parkanlage
- Öffentliche Parkanlage
- Parkanlage "Grün 1"
- PMUS: Parkanlage & Technisches Merkmal "Eisenbahnfähre"

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen:
- GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Fürstenberg/Havel
- GFL 2: Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche (Teil der Bundeswasserstraße "Obere Havel-Wasserstraße")
- Technisches Denkmal (Einzeldenkmal) "Zehdenicker Straße 26; Fähre für Eisenbahnwaggons über die Havel" (Siggelhavel)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (hier: LSG "Fürstenberger Wald - und Seengebiet")



1. Art der baulichen Nutzung

Ferienhausgebiete

a) Die Ferienhausgebiete "SO FERIEN" 1 - 5 werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen. (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO)

Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern zu Zwecken der störungsfreien Erholung und Freizeitgestaltung.

Zulässig sind:

- aa) in den Ferienhausgebieten "SO FERIEN" 1 bis 3 und 5
- Ferienhäuser
- ab) im "SO FERIEN" 4
- Ferienhäuser
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
- dem Gebiet entsprechende Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke

Reine Wohngebiete

b) WR 1

Die Baugebiete "WR 1" werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reine Wohngebiete für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Im WR 1 sind innerhalb der Wohngebäude mindestens 60% der Wohnfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.8 BauGB, § 3 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen mit dem seniorengerechten Wohnen dienenden Pflegeeinrichtungen.
- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

bb) WR 2

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

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

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

a) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Grundfläche der Ferienhäuser

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

- in den Sondergebieten die der Erholung dienen SO FERIEN 1-3 und 5: GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8
- SO FERIEN 4: GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2
- in den Reinen Wohngebieten: GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2

b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

- in den Sondergebieten die der Erholung dienen SO FERIEN 1 bis 3 und 5: II
- SO FERIEN 4: III
- in den Reinen Wohngebieten: III

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs.2 und 6 BauNVO)

a) WR
In den Baugebieten "WR" ist für jede Wohnung in einem Wohnhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 25m² oder bis zu zwei Stellplätze in maximal gleicher Größe zulässig.

b) SO
In den Baugebieten "SO" ist pro Ferienwohnung in einem Ferienhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 12,5 m² oder ein Stellplatz in maximal gleicher Größe zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Bezeichnung

- Parkanlage & technisches Denkmal "Eisenbahnfähre" (PMUS).
- "Grün 1"

sind innerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen wie folgt allgemein zulässig:

- Im "PMUS": Leckschuppen mit Lok, Gleisanlagen, Prallbock und Liegeplatz für Eisenbahnfähre
- Im "Grün 1" eingeschossige Gebäude, die der Verwaltung oder Nutzung des Hafens dienen.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Versorgung der baulichen Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Innerhalb der Schutzbegrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" ist auf den öffentlichen Grünflächen die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie von Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist nur luft- und wasserdurchlässig unter der Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugmaterialien zulässig.

b) Im "SO FERIEN 2" sind die Abgrenzungen von Parzellen oder Flurstücken untereinander nur durch unvertiefte Fek- oder Natursteinwällen zulässig, die ab Lebensraum für Eidechsen geeignet sind.

c) Bei Einzünklungen ist ein Abstand von mindestens 10cm zur Geländeoberkante einzuhalten. Dies gilt nicht für Schutzzäune, die aus artenschutzrechtlichen Gründen aufgestellt werden müssen, und nicht für Aufschüttungen i.S.d. § 61 Nr.9 BbgBO (z.B. für Steinwälle nach Textfestsetzung 6 b).

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die vorhandene Reihe Maulbeerbäume durch eine zweite Reihe Maulbeerbäume (Morus alba, mindestens 8 Bäume) zu ergänzen. Abstand der Bäume in Reihe: mindestens 10m, Abstand der Reihen untereinander: mindestens 6m.

8. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung

8.1 Kompensationspflanzungen

Pflanzung sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzqualitätsstufe durchzuführen:

Qualität:
Stücker: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60cm.
Bäume: Hochstämmen in der Qualität Z2 verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm

Anstelle oder in Ergänzung von Kompensationspflanzungen nach 8.1.2 können auch Entseelungsmaßnahmen gem. 8.2 durchgeführt werden.

8.1.1 Pflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsflächen

An den zweifach festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 2m abgewichen werden. Die Pflanzung ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung der Verkehrsflächen und ist auf die Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Neuanlage anzurechnen. Ein Baum kompensiert dabei jeweils 50m² Neuanlage.

8.1.2 Pflanzungen in den Baugebieten

Für die nicht durch eine Entseelungsmaßnahme gemäß 8.2 kompensierbare Neuanlage sind je angelegter 50m² neu versiegelte Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbäum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 10 m², unter Verwendung hochwachsender einheimischer und standortgerechter Straucharten, innerhalb der Baugebiete anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Entseelung

Je Quadratmeter neu versiegelter Bodenfläche ist ein Quadratmeter Bestandsverlängerung im Plangebiet oder auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche dauerhaft zu entsiegeln. In Ergänzung oder an Stelle der Entseelungsmaßnahme kann auch eine Kompensationspflanzung gem. 8.1.2 durchgeführt werden.

Stadt Fürstenberg/Havel

**1. Änderung
"Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark"**

HiBU Plan
HiBU Plan GmbH
Groß Kienberg Dorfstr. 15
15631 Blankenfelde
Beauftragter: Löffler

Maßstab 1: 1.000

**Entwurf
30.08.2022**

Plangrundlage: ALKIS 05.August 2019