

Stadt Fürstenberg/Havel  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

Fürstenberg/Havel, den 16.06.2023

**BESCHLUSSVORLAGE**  
Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 352/2023

Federführendes Amt:  
60 - Bauamt

Vorlage für:  
Stadtverordneten-  
versammlung

Sitzung am:  
29.06.2023

Beschluss - Nr.  
/2023

zuständig für:  
Entscheidung

**Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Storchenhof Blumenow“ im Ortsteil Blumenow - Billigung Planentwurf und Begründung sowie Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 „Storchenhof Blumenow“ im Ortsteil Blumenow (Stand:12.04.2023) einschließlich der Begründung zu billigen. Im Anschluss daran ist erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

**Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Storchenhof Blumenow“ hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 öffentlich ausgelegen, zudem wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Auf Grund von Planänderungen von Seiten des Vorhabenträgers ruhte das Verfahren bis jetzt.

Wegen der vorgenommenen Änderungen ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Im letzten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 „Storchenhof Blumenow“ war noch die Aufstellung von 6 kleineren Ferienhäusern (s. g. Schäferkarren) und einem Saunawagen vorgesehen. Zukünftig sollen nun größere Ferienhäuser mit ca. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sein. Dazu wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,10 auf 0,15 erhöht. Zudem wird eine Fläche für das Anlegen einer Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches bestimmt. Kommunale Grundstücke sind nicht berührt.

Im Auftrag



Stefan Kadatz  
Bauamtsleiter

Anlagen:

Auszug aus der Begründung zum o. a. Bebauungsplan (Stand: 12.04.2023)

Bebauungsplanentwurf (Stand: 12.04.2023)

**Beschlussfassung:**

Mitglieder  
insgesamt:

davon  
anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimm-  
haltungen:

---

18

---

**Stadt Fürstenberg / Havel  
Ortsteil Blumenow**

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 1  
"Storchenhof Blumenow"**

Stand: Entwurf  
vom 12. April 2023

**Planungsträgerin**  
Stadt Fürstenberg/Havel  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

**Planverfasser**  
SR • Stadt- und Regionalplanung,  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**Planungsträger:** Stadt Fürstenberg/Havel  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel  
Tel.: 033093 - 34619  
E-Mail: [margit-nitschke@stadt-fuerstenberg-havel.de](mailto:margit-nitschke@stadt-fuerstenberg-havel.de)

**Planverfasser:** Bebauungsplan  
SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)  
Homepage: [www.sr-planung.de](http://www.sr-planung.de)  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
M. Sc. D.S.A. Farah Beydoun

Umweltplanung  
Bacher Landschaftsarchitekten  
Hauptstraße 6, 10827 Berlin  
E-Mail: [info@bacher-landschaftsarchitekt.de](mailto:info@bacher-landschaftsarchitekt.de)  
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Planverfahren	6
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Altlasten	7
2.4 Bodendenkmale	7
2.5 Eigentumsverhältnisse	7
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	9
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>10</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Planungskonzept	10
<b>5. Planinhalt</b>	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Erschließung	12
5.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	13
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	14
5.9 Flächenbilanz	14

---

<b>6. Umweltbericht</b>	<b>15</b>
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen	15
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	15
6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
6.4 Zusätzliche Angaben	42
<b>7. Verfahren</b>	<b>44</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>45</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>47</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>48</b>

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Bredereicher Straße im Ortsteil Blumenow der Stadt Fürstenberg (Havel). Es wird begrenzt

- im Norden durch das bebaute Wohngrundstück Bredereicher Str.13A,
- im Osten durch den Brennereigraben und den Gutspark,
- im Süden durch das bebaute Wohngrundstück Bredereicher Str. 17 und
- im Westen durch das bebaute Wohngrundstück Bredereicher Str. 20.

Das Plangebiet umfasst Flächen der Flurstücke 8/1 (tlw.), 8/4 (tlw.), 9 (tlw.), 10 (tlw.), 105 (tlw.) und 107 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Blumenow sowie die Flurstücke 120 und 143 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow und hat eine Größe von rund 1,88 ha.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Storchenhof Blumenow"

Quelle: BrandenburgViewer-WebAtlasDE BE`/BB grau - Außerhalb-BB: TopPlusOpen mit Flurstücke + Gebäude , und Vermessungsplan.

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern zu schaffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die Zulässigkeit von Vorhaben ist zum Zeitpunkt des Planungsbeginns gemäß § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich), es schließt jedoch direkt an den durch die Satzung definierten Innenbereich an. Die Anbindung an die Bredereicher Straße liegt innerhalb des Plangebietes, um die Erschließung zu sichern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Hofstelle des ehemaligen Gutshofes befindet sich in zentraler Lage des Dorfes Blumenow, einem Ortsteil der Stadt Fürstenberg/Havel. Der Ort ist eingebettet in die für die Region typische Landschaftsvielfalt aus Feldern, Seen und Waldgebieten, geprägt durch die leicht hügelige, eiszeitlich geformte Moränenlandschaft. Blumenow befindet sich inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ sowie des Naturparks „Uckermärkische Seen“. In ca. 2 km Entfernung beginnt das Naturschutzgebiet „kleine Schorfheide“. Die Urlaubsregion Fürstenberg/Havel, einschließlich des Ortsteiles Blumenow, ist Teil des Fürstenbergers Seenland, welches wiederum ein wesentlicher Bestandteil des Tourismusverbandes Ruppiner Seenland ist. Blumenow befindet sich etwas abseits der Touristenzentren (z.B. Fürstenberg/Havel oder Himmelfort), wodurch ein hohes Maß an Ruhe und Erholung gewährleistet wird.

## **1.3 Planverfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow" wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) oder ein beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB) nicht vorliegen.

Das Aufstellungsverfahren wird im zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet gehört zu dem Grundstück „Bredereicher Straße 20“ und wird derzeit von Nebengebäuden als Hofstelle genutzt.

### **2.2 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Westen angrenzende „Bredereicher Straße“. Die OVG-Haltestelle „Blumenow, Kirche“ ist ungefähr 160 Meter entfernt und über die Bredereicher Straße zu erreichen. Von dort aus verkehrt der Bus 838 zwischen Zehdenick, Mildenberg und Fürstenberg (Havel) Bhf., und der Bus 854 zwischen Gransee, Gymnasium, Mildenberg, Tornow, Bredereiche, Templiner Str. und Himmelpfort.

Die Bredereicher Straße ist ca. 620m lang und führt von der L214 bis zur Tornower Str. Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser und Strom sind im Plangebiet vorhanden.

Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung "SO" sind mindestens 800 l x min<sup>-1</sup> für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405]

### **2.3 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **2.4 Bodendenkmale**

Die Planung liegt teilweise im Bereich eines Bodendenkmals das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70314, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Blumenow.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

### **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Blumenow der amtsfreien Stadt Fürstenberg/Havel. Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für die Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Für das Plangebiet des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow" sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 - Freiraumentwicklung: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern;
- Ziel 3.3 LEP HR - Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung: Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.
- Ziel 5.2 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen \_(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.\_(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Fürstenberg/Havel kein Zentraler Ort. Innerhalb der Stadt Fürstenberg/Havel übernimmt der Ortsteil Fürstenberg/Havel die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP).

Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1). Das Plangebiet liegt im Au-

ßenbereich, ist jedoch bereits erschlossen und bietet daher ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP HR, da das Plangebiet durch die direkte Angrenzung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und durch die mit verhältnismäßig geringem Aufwand herstellbaren Anschlüsse an die Infrastruktur baulich entwicklungsfähig ist (Z 5.2).

Durch die Festsetzung einer Grundfläche, welche die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete nicht überschreitet, wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert (G 6.1 LEP HR).

Der Grundsatz zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 6.1 LEP HR) wird in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen, bzw. bestehende Gärten, innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben.

Der angrenzende Freiraumverbund wird durch eine behutsame Flächeninanspruchnahme und die geplante Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, nicht beeinträchtigt (Z 6.2). Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 5. August 2021 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Für den Ortsteil Blumenow liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Der Bebauungsplan "Storchenhof - Blumenow" wird als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt. Aufgrund der geringen Siedlungstätigkeit in dem Ortsteil Blumenow besteht für weitere Flächen im Ortsteil kein Planbedarf. Aus Gesamtsicht der Stadt Fürstenberg/Havel besteht kein Planerfordernis für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für den Ortsteil Blumenow; im gesamten Stadtgebiet liegen Teil-Flächennutzungspläne nur für die Ortsteile Bredereiche und Himmelpfort vor. Daher ist der Bebauungsplan "Storchenhof Blumenow" ausreichend, um die bauliche Entwicklung zu ordnen und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets nicht entgegen.

Das Planvorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf gesamtgemeindliche Belange der Infrastruktur, Erholung und Landschaft, die eine übergeordnete Planung erfordern würden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern und für die Sicherung der Erschließung.

### **4.2 Planungskonzept**

Das Planungskonzept "Storchenhof Blumenow" sieht die Errichtung eines Ferienhausgebietes vor. Geplant sind 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils ca. 54 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse). Da das Projekt nur eine Erweiterung der in den Gebäuden bestehenden Ferienwohnungen (Ensemble aus drei historischen Wohn- und Wirtschaftsbauten) ist, befindet sich die Rezeption im Hauptgebäude in der Bredereicher Str. 20, 16798 Fürstenberg/Havel. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird das alte Feuerwehrhaus als bebaubare Fläche festgesetzt. An der nordwestlichen Grenze (außerhalb des Geltungsbereichs) des Gebietes ist die Sanierung eines Gebäudes geplant, um ein Schwimmbad mit Sauna zu erstellen. Im Norden des Gebietes soll eine Zufahrt zu dem Ferienhausgebiet mit 6 PKW-Stellplätzen, wovon einer behindertengerecht ist, errichtet werden.

Vorgesehen ist die Erschließung für Elektrizität, Trink- und Schmutzwasser und WLAN.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Erholung, es sind nur Ferienhäuser zulässig. Um die Versorgung und Erschließung des Sondergebietes "Ferienhausgebiet" zu gewährleisten, werden weitere Nutzungen, wie z. B. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets, ausnahmsweise zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt:

Sondergebiet $11.980 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,15 =$	1.800 $\text{m}^2$
zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen $1.800 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	900 $\text{m}^2$
Summe zulässige Versiegelung =	2.700 $\text{m}^2$

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von  $11.980 \text{ m}^2$  eine Versiegelung von höchstens  $2.700 \text{ m}^2$  zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben für bauliche Anlagen sind als absolute Höhenangaben in Metern über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz DHHN 2016 angegeben. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" als Oberkante über einem Bezugspunkt als Höchstmaß in Metern angegeben. Die Oberkante für die geplanten Ferienhäuser beträgt 63,5 m. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den festgesetzten Bezugspunkt über NHN. Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

### 5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauNVO die Bauweise und durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

#### Bauweise

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Errichtung der Baukörper in offener Bauweise als

Einzelhäuser zu erfolgen hat. Hier soll in Ergänzung der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung ein homogenes Ortsbild entwickelt werden.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Das sich daraus ergebende Baufenster gibt den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor.

Nebenanlagen wie z. B. Wege und Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze und Flächen für die Feuerwehr sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 16. Juli 2021 vorgesehene zeichnerische und textliche Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen entfällt, da sie aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.

#### **Fläche für Nebenanlagen**

Außerhalb der Baugrenze sollen in der Fläche für Nebenanlagen u. a. Terrassen, Fahrradabstellanlagen und Müllsammelhäuser errichtet werden sowie eine Fläche für die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche).

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" soll von Bebauung freigehalten werden.

Die straßenseitigen Einfriedungen und Anpflanzungen müssen mindestens 0,5 m von der Verkehrsfläche zurückweichen, um eine lichte Breite von mind. 3,5 m auf der Erschließungsstraße für die Feuerweherschließung in allen Bereichen zu gewährleisten.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Grundstück, das direkt an die Bredereicher Straße grenzt, umfasst, ist im westlichen Grundstücksbereich straßenseitig ein Müllsammelplatz einzurichten. Das Befahren der Grundstücke mit Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind Stellplätze zulässig.

Auf der östlichen Grenze sind mind. 5 m Abstand als Arbeitstreifen für Unterhaltungsmaßnahmen des Brennereigrabens zu erhalten. Dazu sind gezielt uferbegleitende Gehölze anzupflanzen.

#### **5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow" wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Nutzer der Flurstücke 116 und 102 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow und den Leitungsträgern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, um die Erschließung der nordwestlichen/rückseitigen Grundstücke (außerhalb des Plangebiets) zu sichern. Diese Straße führt durch das Sondergebiet bis zu der Grenze des Geltungsbereiches. Die hinteren Grundstücke gehören zu den gleichen Eigentümern und die Festsetzung dieses Bereiches sichert deren mögliche Erweiterung für zukünftige Planungen.

#### **5.5 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt westlich über den angrenzenden Weg an der Bredereicher Straße, welcher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Die Bredereicher Straße weist die Voraussetzungen für den Anschluss an die öffentliche Erschließung auf.

Die Abfallentsorgung für das Ferienhausgebiet wird ggf. über die Bredereicher Straße gewährleistet.

Die Auswirkungen des künftigen Verkehrs, ausgehend von den sechs geplanten Ferienhäusern im Plangebiet, auf die umliegende Verkehrsinfrastruktur sind als unerheblich anzusehen.

Weiterhin dienen die Straßenflurstücke der Unterbringung der Medienschließung. Vorgesehen ist die Erschließung für Elektrizität sowie Trink- und Schmutzwasser.

Nach den Vorgaben des BauGB sind u.a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung "SO" sind mindestens 800 l x min<sup>-1</sup> für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405]

#### **5.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um den grünen Charakter des Gebiets zu erhalten und zu stärken, werden zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Park" mit einer Gesamtfläche von rd. 6,850 m<sup>2</sup> gesichert. Die Grünfläche im Südosten dient als eine Erweiterung des Gutsparks. Die Pflanzungen sollten der Pflanzliste der bereits vorhandenen Bäume folgen.

#### **5.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Auf allen Ferienhausgrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktion anteilig erhalten bleibt.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Natur zu vermeiden, wird textlich festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen wie z.B. Maschendraht-, Stabgitter- und Lattenzäune oder Hecken zulässig sind, damit Kleintiere passieren können. Die Einfriedungen müssen hierzu einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein. Die Höhe der Einfriedungen und Hecken soll auf maximal 2 m über der Oberkante des Geländes beschränkt werden.

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst zu versickern. Jedoch kann bei der geplanten GRZ von 0,15 mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen, höchstens 22,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Zudem ist wie oben dargestellt die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, was den Versiegelungsgrad weiter reduziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der geringen Versieglungsmöglichkeiten kein Problem darstellt, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zu versickern ist. Vorrangig soll die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungs-

anlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte etc.) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist zu beachten, dass dies gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Auf der östlichen Grenze sind mind. 5 m Abstand als Arbeitsstreifen für Unterhaltungsmaßnahmen des Brennereigrabens zu erhalten. Dazu sind gezielt uferbegleitende Gehölze anzupflanzen.

## 5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet " Fürstenberger Wald- und Seengebiet"

Das Plangebiet grenzt an das LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Die LSG-Grenze wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist Inhalt der amtlichen Plangrundlage.

Naturpark „Uckermärkische Seen“

Das Plangebiet grenzt an Naturpark „Uckermärkische Seen“. Die Naturpark-Grenze wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ist Inhalt der amtlichen Plangrundlage.

Naturschutzgebiet „kleine Schorfheide“

Die östliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich in einem Abstand von ca. 2 m zur Grenze des NSG „Kleine Schorfheide“. Die Grenzen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind Inhalt der amtlichen Plangrundlage.

## 5.9 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht (Flächenangaben in Hektar)

Fläche	Bestand	Planung
<b>Geltungsbereich</b>		<b>1,88</b>
Sondergebiet "Ferienhausgebiet"	0,00	1,20
private Grünfläche	1,88	0,68

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt östlich der Bredereicher Straße im Ortsteil Blumenow der Stadt Fürstenberg (Havel). Es wird begrenzt

- im Norden durch das bebaute Wohngrundstück "Bredereicher Straße 13A"
- im Osten durch das Deich Brenneigraben und Gutspark
- im Süden durch das bebaute Wohngrundstück "Bredereicher Straße 17"
- im Westen durch das bebaute Wohngrundstück "Bredereicher Straße 20"

Das Plangebiet umfasst Flächen der Flurstücke 8/1 (tlw.), 8/4 (tlw.), 9 (tlw.), 10 (tlw.), 105 (tlw.) und 107 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Blumenow sowie die Flurstücke 120 und 143 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow und hat eine Größe von rund 1,88 ha.

#### **6.1.2 Intention des Plans**

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern zu schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan " Storchenhof Blumenow " im Regelverfahren aufgestellt.

### **6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs (Schutzgut) unter dem Punkt „Fachplanerische Ziele und Hinweise“ aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

#### **Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Verfahren zum Bebauungsplan "Storchenhof Blumenow" wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht vorliegen.

Das Aufstellungsverfahren wird daher im regulären zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

### **Beurteilung von Eingriffen**

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im regulären zweistufigen Verfahren erfolgt, sind Eingriffe nach § 2a Bau GB auszugleichen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

#### **6.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup>**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Das Baugesetzbuch regelt die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung. Es ist als wichtiges, rechtsverbindliches Instrument zu verstehen und bildet eine umfassende Plankulisse für alle Bauvorhaben. Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Demnach berücksichtigen die geplanten Festsetzungen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden." (§ 1a Abs. 2 BauGB) Darüber hinaus ist im Bebauungsplanverfahren die "Eingriffsregelung" nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

#### **6.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>2</sup>**

Die in § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (Artikel 306)

Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen.

Der östliche Teil des Grundstücks grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebietsnummer 2844-601, Gebietsnummer (intern) 2191). Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1).

Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 BNatSchG erfüllt und das Eintreten verbotener Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

### **6.2.3 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>3</sup>**

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. § 2, § 4 Absatz 4, § 6 Absatz 1, § 7 Absatz 2, § 8 Absatz 3, § 16a, § 18 Absatz 2 und § 29 Absatz 4 weichen gemäß Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Grundgesetzes von den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ab.

### **6.2.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>4</sup>**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit

---

<sup>3</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020

<sup>4</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

wie möglich zu vermeiden. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungs-eigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Konkrete Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte bezüglich einzelner Schadstoffe und bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser enthält die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird zudem der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Durch Schaffung von neuen Freiflächen und Sicherung einer niedrigen Baudichte im innerstädtischen Bereich finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.

#### **6.2.5 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)<sup>5</sup>**

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) regelt u.a. den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser.

#### **6.2.6 Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)<sup>6</sup>**

Die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) soll die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten. Sie wurde als Ergänzung zu den bereits erwähnten Gesetzen angewandt. Insbesondere in Bezug auf Ausgleichsmaßnahmen dient die HVE als Grundlage.

#### **6.2.7 Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel<sup>7</sup>**

Für die Bemessung von Ersatzpflanzungen und sonstige Belange hinsichtlich des Baumbestandes, dient die Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel als Grundlage.

#### **6.2.8 Flächennutzungsplan**

Für den Ortsteil Blumenow liegt kein Flächennutzungsplan vor.

#### **6.2.9 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Für das Plangebiet des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow" sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb

---

<sup>5</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017

<sup>6</sup> Hinweise zur Eingriffsregelung (HVE) nach §§10 – 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (MLUV 2009)

<sup>7</sup> Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenberg / Havel (Baumschutzsatzung) vom 15. Dezember 2010

vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 - Freiraumentwicklung: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern;

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Fürstenberg/Havel kein Zentraler Ort. Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1). Das Plangebiet liegt im Außenbereich, ist jedoch bereits erschlossen und bietet daher ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP HR, da das Plangebiet durch die direkte Angrenzung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und durch die mit verhältnismäßig geringem Aufwand herstellbaren Anschlüsse an die Infrastruktur baulich entwicklungsfähig ist (Z 5.2).

Durch die Festsetzung einer Grundfläche, welche die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete nicht überschreitet, wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten und die Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen wird minimiert (G 6.1 LEP HR).

Der Grundsatz zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 6.1 LEP HR) wird in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen, bzw. bestehende Gärten, innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben.

Der angrenzende Freiraumverbund wird durch eine behutsame Flächeninanspruchnahme und die geplante Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, nicht beeinträchtigt (Z 6.2).

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 14. September 2020 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### **6.2.10 Landschaftsplan**

Nach telefonischer Auskunft bei der Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel am 24. Juni 2021, liegen die Landschaftspläne für die Region nur in analoger Form in der zuständigen Behörde vor. Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes wurden über den Schutzstatus des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ermittelt, wobei dies in diesem konkreten Planungsfall keine direkten Auswirkungen auf das Bauvorhaben hat. Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden müssen.

### **6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **6.3.2 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik**

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet den Untersuchungsgegenstand, und die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum) und die Untersuchungsmethode.

##### **6.3.2.1 Untersuchungsgegenstand**

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des Bebauungsplans „Storchenhof Blumenow“ verursachten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Die Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Zusätzlich gelten folgende Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)
- Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Wald und Wohnzwecke auf das notwendige Maß beschränken
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009).

##### **6.3.2.2 Untersuchungsraum**

Die Untersuchungsräume (Abb. 1) der Schutzgüter richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Schutzgüter möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wird über die Sichtachsen bestimmt und umfasst alle Bereiche, von denen aus das Untersuchungsgebiet ersichtlich ist. Aufgrund der abgeschotteten Lage des Untersuchungsgebietes und der Tatsache, dass sich das Landschaftsbild nur für den rückwärtigen Raum verändert, ist der Untersuchungsraum dieses Schutzgutes ebenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Klima/Luft werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Geltungsbereich behandelt. Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden die Licht- und Schallimmissionen und das Verkehrsaufkommen näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wurde der Untersuchungsraum über die Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plans ausgeweitet und umfasst die angrenzenden Straßen ebenso wie die angrenzenden Gebäude.

### 6.3.2.3 Methodik



Abb. 2 Untersuchungsräume (Quelle: geoportal Brandenburg)

Die Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts anhand des verbal-argumentativen Verfahrens. In diesem Zusammenhang wird der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebietes untersucht und bewertet,

beschrieben und schließlich in Relation zum Planungs-Zustand gesetzt. Für die Ermittlung des Basisszenarios werden aktuelle Grundlagen wie der Vermesser-Plan<sup>8</sup> und Kartenmaterial des Geoportals Brandenburg, übergeordnete Planungen des Landes Brandenburg sowie der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union zugrunde gelegt. Darüber hinaus fand am 19. April 2020 eine Begehung des Geländes statt, in deren Rahmen die ökologischen Eigenschaften des Untersuchungsgebietes eingeschätzt und grob kartiert wurden. Auf Grundlage dieser Daten werden die Umweltauswirkungen, welche von der Planung ausgehen, abgeschätzt.

### **6.3.3 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Zum Zeitpunkt der Begehung am 19. April 2021 wurden bereits in Teilbereichen Bauarbeiten durchgeführt. Beinahe das gesamte Areal, welches gem. Bebauungsplan als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden soll, wird dem Biototyp Lagerfläche zugeordnet. Weitere, verbliebene Bereiche, insbesondere die Flächen, welche gem. Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt werden sollen, sind noch als Rasen- und artenarme Wiesenflächen erhalten geblieben. Aber auch im Sondergebiet „Ferienpark“ sind punktuelle Überbleibsel von Trittrassen vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich laut Bebauungsplan „Storchenhof Blumenow“ in zwei unterschiedliche Bereiche einteilen. Zum einen wird ein Sondergebiet, das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO als „Ferienhausgebiet“ dient, festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird im zentralen sowie im süd-westlichen Teil des im Bebauungsplan festgeschriebenen Geltungsbereichs verortet. Der Erschließungsweg im nord-westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, ausgehend von der Bredereicher Straße, ist ebenfalls als Sondergebiet mit der Nutzung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Darüber hinaus werden zwei private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Das Untersuchungsgebiet wird im Osten vom Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ begrenzt. Jedoch befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht innerhalb dieses Schutzgebietes, jedoch inmitten des Naturparks „Uckermärkische Seen“.

---

<sup>8</sup> Lageplan, Peick Vermessung, am 2. Juni 2021 von Dipl. -Ing. Manfred Peick angefertigt

### 6.3.3.1 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

In diesem Kapitel werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wird das Ausgangsszenario hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sowie der menschlichen Gesundheit beschrieben. Schwerpunkt in Bezug auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind Emissionswerte und daraus resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Aber auch weitere bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren stehen im Fokus bei der Bewertung dieses Schutzguts.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Blumenow. Die Bredereicher Straße führt etwa hundert Meter am Untersuchungsgebiet vorbei. Sie dient als Erschließungsstraße und führt durch die gesamte Ortschaft. Von der Bredereicher Straße gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus. Eventuell kommt es zu Lärmimmissionen, welche von den vorbeifahrenden Traktoren ausgehen, die zum östlich des Untersuchungsgebietes gelegenen Grundstück fahren. Dort befindet sich ein Bauernhof. Jedoch wird die schalltechnische Ist-Situation als nicht erheblich eingeschätzt.

Zwar wurde die Fläche am Tage begangen, doch sind aufgrund der abgeschotteten und rückwärtigen Lage, auch in der Nacht, keine erheblichen Lichtemissionen zu erwarten.

### 6.3.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)**

Im Rahmen des Artenschutzes wurde am 22. Juli 2021 ein Fachgutachten erstellt, bei dessen Erstellung die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, d. h. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, im Hinblick auf eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, berücksichtigt wurden.

#### *Brutvögel*

Im Folgenden werden die Arten der Höhlenbrüter, Freibrüter, Bodenbrüter und Gebäudebrüter sowie der Weißstorch geführt.

Während der faunistischen Bestandsaufnahme bzw. der Potentialanalyse wurden insgesamt **7 in Höhlen und an Gebäuden brütende Arten** festgestellt. Weiter heißt es, dass aufgrund der strukturellen Ausstattung des Untersuchungsgebietes nicht mit unmittelbaren Beeinträchtigungen oder einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen ist. Zudem wird konstatiert, dass die erfassten höhlenbrütenden Arten überwiegend an den angrenzenden Mischwald gebunden sind. Ein direkter Flächenbezug besteht somit nicht. Eine Ausnahme bildet dabei der sich ebenfalls auf dem Gelände befindliche Bestandsbaum mit der Biotopnummer 071501 (siehe Abb. 2). Dieser weist gemäß Gutachten geeignete Quartiere für den Besatz mit höhlenbrütenden bzw. gebäudebrütenden Vogelarten auf, bzw. war im Jahr der Erfassung mit den Arten Rauchschnalbe (*P. domesticus*) und Star (*S. vulgaris*) besetzt. Die in Frage kommenden Gebäude wurden vor Erstellung des Bebauungsplanes abgerissen, so dass ihr Vorkommen für das Plangebiet nicht mehr zu berücksichtigen ist.

Zudem wurden insgesamt 10 Arten **freibrütende Vögel** erfasst, also „solche die ihre Nester in Baumkronen oder Strauchschichten anlegen“. Für diese Arten wurde das Besiedlungspotential als gering eingeschätzt. Weiter heißt es: „Unmittelbar im UG

konnten 2 Gehölzgruppen erfasst werden, die sich für den Besatz mit freibrütenden Vogelarten eignen. Nester wurden hier nicht festgestellt. Die Gehölzgruppen sind weder anlagen- noch betriebsbedingt von einer Beeinträchtigung betroffen bzw. sollen nicht gerodet werden. Im Falle von sich ändernder Planung bzw. zukünftig geplanter Entfernung von Gehölzen, ist die Bauzeitenregulierung zu berücksichtigen, um eine Erfüllung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG auszuschließen bzw. zu vermeiden.“

**Bodenbrüter** wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt fünf **gebäudebrütende Vogelarten** festgestellt. Neben einzelnen Brutplätzen für den Hausrotschwanz (*P. ochruros*) und die Bachstelze (*M. alba*), sind insbesondere die koloniebrütenden Arten Rauch- und Mehlschwalbe (*H. rustica* bzw. *D. urbica*), sowie Haussperling (*P. domesticus*), zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wurde das Vorkommen des **Weißstorches** (*Ciconia ciconia*) bestätigt. Auf dem südlich des Untersuchungsgebietes angrenzenden Gebäudekomplex befindet sich ein Horst des Weißstorches.

#### *Zauneidechse*

In den Randbereichen sowie auf angrenzenden Flächen konnten einzelne Individuen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Weiter heißt es in dem Gutachten:

„Die Fläche ist für eine Besiedlung mit Zauneidechsen gut geeignet. Großflächige Bereiche mit karger Vegetation bieten Nahrungsflächen. In den Randbereichen sind ruderaler Gras- und Staudenfluren vorhanden, die als Verstecke fungieren könnten.“

Demnach wird eine zukünftige Besiedlung des Untersuchungsgebietes als höchstwahrscheinlich angesehen. „Unter Berücksichtigung der andauernden Erdarbeiten und damit einhergehender Veränderungen der Struktur des Untersuchungsgebietes, ist der Befund zu relativieren. Die damit einhergehenden Störungen können unter Umständen zu einem Ausbleiben der Besiedlung geführt haben.“ Laut Gutachten ist „auf Grundlage der Befunde keine abschließende Bewertung des Zustandes und der Verbreitung der Population zu treffen.“

„Auf Grund des hohen Flächenpotentials ist jedoch davon auszugehen, dass sich im Untersuchungsgebiet - bei ausbleibender Störung - eine stabile Population etabliert.“

#### *Fledermäuse*

„Eine systematische Erfassung vorkommender Arten der Artengruppe Fledermäuse (*Microcheoptera*) erfolgte nicht. Ferner wurden potentielle vorhabenbezogene Konflikte auf Grundlage einer Potentialanalyse bewertet. Auf Grund der heterogenen Struktur des unmittelbaren Umfelds vom Untersuchungsgebiet ist von einem erhöhten Potential als Jagdgebiet für Fledermäuse auszugehen. Die Waldrandsituation, das im Untersuchungsgebiet liegende heterogene Offenland und die lineare Gewässerstruktur bieten für verschiedene Arten der Artengruppe Grundlagen für die Nutzung als Jagdgebiet.“

„Für einen Besatz mit Fledermäusen geeignete Quartiere konnten im Untersuchungsgebiet nur partiell festgestellt werden. Der Habitatbaum mit Höhlungen im oberen Kro-

nenbereich scheint für eine Nutzung als Sommerquartier / Tagesquartier geeignet, wobei Volumen und Ausformung der Höhlungen nicht näher untersucht wurde. Da diese jedoch mit Singvögeln bebrütet werden, ist zumindest von einer ausreichenden Dimensionierung der Höhlungen auszugehen. Weiterhin ist der Gebäudekomplex und der angrenzende Wald zu berücksichtigen: In der mischwaldartigen Waldstruktur ist das Vorhandensein von geeigneten Höhlungen und Spaltenquartieren anzunehmen. Selbiges gilt für die unsanierten Gebäudeteile. Da diese Struktureinheiten nicht im UG liegen, fand hier keine eingehende Untersuchung statt. Im Zusammenhang mit der Gebäudesanierung sind Haupt- und Nebengebäude umfänglich auf das Vorhandensein von Fledermausvorkommen zu prüfen.“

#### *Reptilien und Amphibien*

Laut dem Gutachten bietet der an der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes verlaufende Brennereigraben ein erhebliches Potential für Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppe Amphibien. Weiter heißt es: „Das unmittelbare Gewässerumfeld ist geprägt von Gras- und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte. Röhrichtanteile begleiten das Gewässer (*Phragmites australis*). Das Gewässer unterliegt der Gewässerunterhaltung gemäß Wasser-Rahmen-Richtlinie (WRRL) und ist augenscheinlich als eher naturfern zu beschreiben.

#### **Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch zwei Teilbereiche aus. Zum einen gibt es mit Wiesen bzw. Trittrasen bewachsene Bereiche sowie einen Lagerbereich, welcher als Baumateriallager, Baustellenzufahrt und teilweise als Baufeld genutzt wird.

Auf den mit Trittrasen bewachsenen Flächen, welche sich im Norden und Südosten des Untersuchungsgebietes befinden, wurden nur artenarme Gräserfluren kartiert. Im zentralen, westlichen Bereich, angrenzend an den Brennereigraben, wurde eine artenarme Wiese kartiert, auf welcher außer Klette (*Arctium lappa*) nur in geringem Maße ausgeprägte Gräserarten vorgefunden wurden.

Zum Zeitpunkt der Begehung war die etwa 20 Meter hohe Bestands-Eiche (*Quercus robur*) im zentralen, östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, bereits beinahe vollständig entastet.

Ein geringer ökologischer Wert kommt der Baumgruppe im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes zu. Dabei handelt es sich um insgesamt elf Jungbäume der Baumart Feldahorn (*Acer campestre*). Zudem befinden sich drei junge Weiden (*Salix*) im Südwesten des Untersuchungsgebietes. Die Bestandseiche (Habitatbaum) ist jedoch die einzige Baumart, die aufgrund ihrer Größe im Vermessungsplan verzeichnet ist. Aufgrund dessen, und der Tatsache, dass weitere ökologische Strukturen fehlen, wird die Biotopausstattung gering eingestuft.

Zur Darstellung der ökologischen Elemente innerhalb des Untersuchungsgebietes, wurde eine Biotoptypenkarte angefertigt (Abb. 2). Als Grundlage für die Biotoptypenkarte diente der Vermesserplan, aus welchem die Wegestrukturen und groben Flä-



Der folgenden Tabelle sind die kartierten Biotope<sup>10</sup> zu entnehmen.

Tab. 1 Biotoptypen im Bestand

Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp
01131	naturnahe, unbeschattete Gräben
05170	Trittrassen
071501	Solitärbäume und Baumgruppen, heimische Baumarten
12651	unbefestigter Weg
12654	versiegelter Weg (Betonfläche)
12730	Bauflächen/Baustellen
12740	Lagerfläche
12830	sonstige Bauwerke

#### Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile

Der östliche Teil des Grundstücks grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebietsnummer 2844-601, Gebietsnummer (intern) 2191). In ca. 2 km Entfernung beginnt das Naturschutzgebiet „Kleine Schorfheide“. Verbotsstatbestände, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, sind gemäß § 4 der Verordnung über das NSG „Kleine Schorfheide“ aufgelistet und geregelt.

Gebiete, die Kriterien der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllen, sind nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene europarechtlich geschützte Gebiet ist das rund 1,5 Kilometer nördlich gelegene FFH-Gebiet „Tornow“ (De 2945 – 303) mit der FFH-Gebietsnummer 426.

Darüber hinaus befinden sich rund 2 Kilometer westlich das FFH-Gebiet „Kleine Schorfheide – Havel“ (DE 2846 – 301), mit der FFH-Gebietsnummer 145 sowie das Vogelschutzgebiet (SPA) „Uckermärkische Seenlandschaft“ (DE 2746 – 401) mit der SPA-Gebietsnummer 7005.

Zudem befinden sich ca. 2 Kilometer weiter südwestlich das FFH-Gebiet „Seilershofer-Buchheide“ (DE 2945 – 302) mit der FFH-Gebietsnummer 367 und das Vogelschutzgebiet (SPA) „Obere Havelniederung“ (DE 3145 – 421) mit der SPA-Gebietsnummer 7017.

<sup>10</sup>Liste der Biotoptypen Brandenburgs vom 09. März 2011; <https://ifu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/btopkart.pdf>, Stand 07. Juli 2021

### 6.3.3.3 Boden

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine geringe Bebauung und weitestgehend offene Flächen aus. Insgesamt gibt es nur sehr wenige, voll versiegelte oder überbaute Flächen. Dazu zählt ein etwa 30 qm großer Bestandsschuppen, sowie eine etwa 80 qm große Betonfläche. Somit sind insgesamt nur etwa 110 qm überbaut, bzw. vollversiegelt. Jedoch befinden sich im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes drei große Material-Halden, welche als Lagerstätte für groben Kies und Erde genutzt werden. Diese Bereiche werden, zusammen mit einem Teil der Zufahrt im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, als teilversiegelte Flächen aufgeführt (vgl. Tab. 2) und mit einem Versiegelungsgrad von 50 Prozent bemessen, da hier Bodenveränderungen in Form von Verdichtungen stattgefunden haben, welche durch die schweren Lasten entstanden sind. Somit sind rund 1.110 qm der Gesamtfläche als vollversiegelt anzurechnen. Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet nahezu unversiegelt.

Laut der Grundkarte der Bodenübersichtskarte<sup>11</sup> (BÜK 300) des Landes Brandenburg sind im Untersuchungsgebiet überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden vorzufinden. Gering verbreitet sind vegleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sand.

Tab. 2 Versiegelungen im Bestand

offene Flächen in qm	teilversiegelte Flächen in qm	vollversiegelte oder bebaute Flächen in qm
16.890	2.000	110

### 6.3.3.4 Wasser

Im zentral westlichen, bzw. nord-westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich der Brennereigraben, welcher zum Zeitpunkt der Begehung etwa 30 cm Wasser führte.

Laut der Hydrogeologischen Karte<sup>12</sup> (HYK 50-1) des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes (GWLK 2) liegt die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes bei > 10 bis 20 m.

### 6.3.3.5 Klima / Luft

Blumenow liegt ca. 55 m über dem Meeresspiegel. Gemäß climate-data<sup>13</sup> ist das Klima an diesem Ort mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt viel Niederschlag, selbst im trockensten Monat. In Blumenow wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,7 °C sowie 683 mm Niederschlag erreicht.

Sonstige Informationen über Bodenluftfunktionen oder Kaltluftentstehungsgebiete konnten nicht ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche nur geringe

<sup>11</sup> Grundkarte der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 07. Juli 2021

<sup>12</sup> Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 07. Juli 2021

<sup>13</sup> <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/tornow-71977/> Stand 07. Juli 2021

klimatische Funktionen aufweist. Auch sonstige lufthygienischen Belange sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von Belang.

#### **6.3.3.6 Landschaftsbild**

Im Umland des Untersuchungsgebietes befinden sich ausgedehnte Felder und Nutzflächen der Agrarwirtschaft. Diese stehen im Wechsel mit partiellen Forstflächen und größeren Forststrukturen.

Blumenow selber zeichnet sich durch eine durchgrünte Wohnbebauung aus. Im Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Das gesamte Untersuchungsgebiet ist dem Naturpark „Uckermärkische Seen“ zugeordnet.

Gemäß der naturräumlichen Eingliederung (SCHOLZ 1962) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Hauptgebiet des Nordbrandenburgischen Platten und Hügellandes und im Untergebiet des Neustrelitzer Kleinseenlandes.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wirkt sehr ungeordnet. Die Flächen werden zum Teil als Materiallager genutzt und erfüllen keine übergeordnete, städtebaulichen Aufgabe.

#### **6.3.3.7 Kultur- und Sachgüter**

Die Planung liegt teilweise im Bereich eines Bodendenkmals das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70314, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Blumenow.

#### **6.3.4 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Da große Teile des Untersuchungsgebietes als Materiallager und Baufelder hergerichtet sind, würde das gesamte Gelände brach fallen und in den Folgejahren durch eine sukzessive Vegetationsabfolge gekennzeichnet sein. Die Fläche würde weiterhin als Materiallager dienen und keine übergeordnete städtebauliche Funktion erfüllen.

### **6.3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Auf Grundlage von § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a-i Baugesetzbuch wird im folgenden Kapitel eine Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung prognostiziert.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans. Aus dem Planungskonzept werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden.

#### **Auswirkungen auf den Flächenverbrauch**

Durch die Planung erfolgt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von ca. 1,9 ha durch die GRZ von 0,15 zunächst eine Versiegelung von rund 0,165 ha möglich.

#### **Eingriffsermittlung und -bewertung**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 18 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt. Deshalb ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung). Von wesentlicher Bedeutung bei der Eingriffsermittlung und -bewertung ist dabei die Berücksichtigung bereits geltenden Bundesrechts.

Danach gilt zum einen:

"Sind auf Grund der Aufstellung ... von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden." (§ 18 Abs. 1 BNatSchG)

Und zum anderen:

"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§ 1a Abs. 3 BauGB)

#### **6.3.5.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Zusammenhang mit den Planungen wird es zu einem erhöhten Aufkommen von Emissionen (Licht, Lärm) kommen. Darüber hinaus kommt es zu einem höheren Verkehrsaufkommen, bedingt durch die Etablierung von Freizeit und Erholungsmöglichkeiten. Diese verstärkten Licht- Lärm- und Verkehrsaufkommen sind jedoch als gering bis mittel einzustufen. Aufgrund der geringen Anzahl an Neubauten werden diese Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als nicht erheblich eingeschätzt. Der Ausbau von Freizeitangeboten und die damit verbundene Schaffung von Erholungsmöglichkeiten hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### **6.3.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden Baufläche und Trittrassenbereiche in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Des Weiteren ist mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes der Verlust von Jungbäumen, die im Bereich der Baufelder liegen, möglich.

Im Folgenden werden die eingriffsbasierten Konfliktpotentiale auf das Schutzgut Tiere näher erörtert.

##### *Brutvögel*

„Hinsichtlich der **Brutvögel** werden baubedingte Tötungen und Verletzungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch Bauzeitenregelungen bei der Gehölzrodung wirksam vermieden. Erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG treten nicht ein. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) werden für die Baumhöhlenbrüter vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang durchgeführt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.“

Eine Betroffenheit von Gebäudebrütern ist nicht mehr zu erwarten, da die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude vor Erstellung des Bebauungsplanes abgerissen wurden.

##### *Zauneidechse*

„Hinsichtlich der **Reptilien (Zauneidechse)** werden baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch eine Abgrenzung des Baufeldes mit Reptilienschutzzaun und eine ökologische Baubegleitung (Besatzkontrolle) wirksam vermieden. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind nicht zu erwarten. Durch die Anlage von weiteren artspezifisch nutzbaren Kleinstrukturen wird das Flächenpotential wirksam erhöht und eine Beeinträchtigung durch Veränderungen der Vegetationsstruktur kompensiert. Damit werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.“

##### *Fledermäuse*

„Hinsichtlich der **Fledermäuse** werden baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch eine Bauzeitenregelung bei Baumfällungen sowie durch vorherige Besatzkontrolle von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen wirksam vermieden. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) bei Baumfällungen kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Funktionszusammenhang vermieden werden. Damit werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Gesondert ist die Sanierung des Gebäudekomplexes zu betrachten. Die Begutachtung war nicht Gegenstand dieser Untersuchung.“

Weiter heißt es im Gutachten: „Aus betriebs- und anlagenbedingten Wirkfaktoren bzw. der Umgestaltung der Fläche ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Fläche in Hinblick auf die Nutzbarkeit als Jagdgebiet. Die Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen ist ferner dazu geeignet, durch eine damit einhergehende vertikale und botanische Diversifizierung, das Flächenpotential zu erhöhen (CEF 3).“

Anm.: Im Zuge des Planungsfortschrittes wurden an Stelle der o.g. Kompensationsmaßnahme „Grünflächen mit Gehölzpflanzungen“ eine Streuobstwiese in engem räumlichem Zusammenhang konzipiert. Nach telefonischer Rücksprache am 18.01.2023 mit dem faunistischen Gutachter, Herrn Max Backoff, Eichkater – Baum & Umwelt, Eberswalde wurde festgelegt, die künstlichen Nisthilfen im Bereich der geplanten externen Kompensationsfläche „Streuobstwiese“ anzubringen. Da die Bäume im Pflanzstadium zu dünn sind, sind die Nistkästen an geeigneten Pfählen zu montieren (Stammdurchmesser min. 10 cm, lichte Höhe ca. 2,70 m, fundamentfreie Gründung).

#### *Amphibien*

„Hinsichtlich der **Amphibien** sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte oder erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) zu erwarten. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung des geplanten Mindestabstandes zum Gewässer und in der Folge dem Erhalt dort aufwachsender Gras- und Staudenfluren nicht absehbar. Damit werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.“

### **6.3.5.3 Boden**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich. Derzeit sind nur geringe Versiegelungen im Untersuchungsgebiet vorhanden. In diesem Zusammenhang sind überbaute Flächen mit 30 qm und die vollversiegelte Fläche mit 82 qm zu nennen. Somit sind bereits rund 110 qm des Untersuchungsgebietes vollversiegelt. Darüber hinaus sind rund 2.000 qm teilversiegelte Fläche vorhanden, die mit einem Versiegelungsgrad von 50 % (= 1.000 qm) bemessen wurden. Die gesamte vollversiegelte Fläche von 1.110 qm im Bestand wird von der möglichen Neuversiegelung abgezogen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von etwa 11.980 qm und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 mit 50 % Überschreitung eine Versiegelung von insgesamt 2.700 qm möglich. Abzüglich der 1.100 qm vollversiegelter Fläche aus dem Bestand ergibt sich so eine mögliche Neuversiegelung von **1.600 qm**.

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut dieses Kapitels aus.

#### **6.3.5.4 Wasser**

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 540 qm erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus. Durch Maßnahmen der Wasserrückhaltung und Versickerung wird der Direktabfluss reduziert.

#### **6.3.5.5 Klima und Luft**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden, die im Bestand unversiegelt sind. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der relativ kleinflächigen möglichen Neuversiegelung von 1.600 qm und der Tatsache, dass die umliegenden Freiflächen genügend Potential aufweisen, Temperaturschwankungen und Überhitzungen auszugleichen, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als nicht erheblich zu bewerten.

#### **6.3.5.6 Landschaftsbild**

Die Fläche befindet sich im rückwärtigen Raum des Storchenhofes und wird derzeit als Materiallager und Baustelle genutzt. Der Bereich ist von der Bredereicher Straße nicht einsehbar und weist keine ortsprägenden Eigenschaften auf. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer städtebaulichen Eingliederung der Fläche, was sich positiv auf das Schutzgut dieses Kapitels auswirkt.

#### **6.3.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Da der Geltungsbereich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals liegt, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht, können sich die Arbeiten im Erdreich negativ auf dieses Schutzgut auswirken.

#### **6.3.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen, soweit

Aus- oder Abgrabungen in Erdbereichen stattfinden, in welchen sich die in Kapitel 6.3.4.7 aufgeführten Bodendenkmäler befinden. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Freizeitraum für Jugendliche, Familien und ältere Menschen zu erwarten.

### **6.3.6 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen**

#### **6.3.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB**

##### Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei. (§ 54 Abs. 4 BbgWG)

##### Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf dem Grundstück ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

##### Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten verwendet werden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht.

##### Beleuchtung

Für die ggf. erforderliche Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen vorzusehen. Eine Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

### **6.3.6.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG**

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

##### Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

##### Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz

Um Tötungen von Tieren durch Baumfällungen zu vermeiden, sind die Bäume vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Die konfliktärmste Zeit ist September/Okttober. In dieser Zeit sind die Wochenstuben bereits aufgelöst und die Tiere befinden sich noch nicht in Winterruhe. Ist eine Quartiereignung vorhanden und die Baumhöhlen bei der Kontrolle nicht besetzt, können die Öffnungen verschlossen und die Bäume in den Wintermonaten gefällt werden.

##### Reptilienschutz bei Erdarbeiten

Es ist sicherzustellen, dass auf den potentiell mit Zauneidechsen besetzten Flächen keine Individuenverluste durch baubedingte Faktoren erfolgen. Aus diesem Grunde sind die Zauneidechsen vor einer Beräumung abzufangen. Zu beräumende und zu überbauende Bereiche oder solche in denen in erheblichem Maße Erd- oder Pflanzarbeiten geplant sind, sind mit einem Amphibien-/Reptilien-Schutzzaun einzufrieden. Der Ortsfeste Zaun (Planenzaun, Bauhöhe mindestens 50cm) sollte vor Beginn der Aktivitätsphase von *L. agilis* installiert werden) und bis zum Abschluss der Arbeiten aufrecht erhalten und gewartet werden.

##### Erhalt von Kleinstrukturen

Kleinstrukturen, die im Zusammenhang mit einer Besiedlung durch Zauneidechsen stehen, sind zu erhalten. Dies betrifft insbesondere Ablagerungen und Schüttungen von Steinen an der nord- westlichen und westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes.

##### Allgemeine Maßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden vor Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals final mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei Gebäudesanierungen werden diese auf den Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermausquartieren untersucht und ggf. entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die ebenfalls im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### Ökologische Baubegleitung

Um eine ordnungsgemäße Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Ausgleich von artenschutzfachlichen Beeinträchtigungen sicherzustellen, wird eine begleitende Bauüberwachung eingesetzt. Dabei ist insbesondere der Umgang mit Vorkommen der Zauneidechsen und damit einhergehende Maßnahmen, wie die Errichtung von Reptilienschutzzäunen und die Besatzkontrolle auf dem damit ausgegrenzten Baufeld zu berücksichtigen. Die ökologische Baubegleitung erfolgt über die gesamte Bauphase in angemessenem Umfang.

### Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher zu verwenden werden. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

## **Continuous ecological functionality-measures (CEF-Maßnahmen), bzw. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion, aus dem Artenschutzfachbeitrag entnommen:**

### CEF 1 – Anlage Kleinstrukturen

Zur Förderung der Besiedlung bzw. zum Potentialausgleich für die Artengruppen Reptilien und Amphibien, ist die Anlage geeigneter Kleinstrukturen vorzusehen. Hierzu kommen folgende Elemente in Frage:

- **Anlage von Steinschüttungen:** Einbringen von je ca. 3 Kubikmeter groben Steinen (kindskopf groß und rund, bspw. Feldsteine, Wasserbausteine oder sonstiger Granit) mit Sandbett zur Eiablage für Zauneidechsen (südexponiert) an 3 Standorten im Randbereich des Untersuchungsgebietes bzw. auf trockener bis maximal frischer Vegetation im Zentrum.
- **Anlage von Reisighaufen:** Einbringen von 3 Reisighaufen oder Anlage von Benjeshecken mit grobem und mittelfeinem Astwerk (Länge ab 3-4m, Astdurchmesser 5 – 15cm) im Randbereich des Untersuchungsgebietes (sonnenexponiert) bzw. nahe der Ufervegetation des Brennereigrabens.

### CEF 2 – Nist- und Fledermauskästen

Bei derzeitigem Stand der Planung ist die Fällung des Habitatbaums nicht angedacht. Mittelfristig ist jedoch mit Konflikten hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen den perspektivisch erfolgenden Verlust von vorhandenen Höhlungen angemessen zu kompensieren. Hierbei ist eine Eignung für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse anzunehmen. Der Ausgleich sollte im Verhältnis 1:3 (Vögel) bzw. 1:5 (Fledermäuse) erfolgen. Es wird empfohlen folgende Nist- bzw. Fledermauskästen auszubringen:

- 5 x Fledermaus Sommerquartier (z.B. Typ FSK-TB-KF Fa. Hasselfeldt, 1FF Fa. Schwegler oder vergleichbar)
- 3 x Kleinvogelnistkasten Universal Nistkasten mit 35mm Einflugloch (z.B. Typ H-35 Fa. Hasselfeldt, 2GR Fa. Schwegler oder vergleichbar)

Die Ausbringung sollte im unmittelbaren Umfeld des Habitatbaums am verbleibenden Baumbestand (Waldrand) erfolgen. Die Nistkästen sind auf einer Höhe von 4-6m, ost-exponiert und die Fledermauskästen auf einer Höhe von 6-8m (süd- bis westexponiert) zu installieren. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

#### CEF 3 – Vertikale Diversifizierung

„Im Zusammenhang mit der Anlage von Grünflächen ist die Pflanzung von diversen Gehölzen geplant [...]. Die Planung umfänglicher Pflanzungen und damit einhergehende Aufwertung der Fläche ist aus artenschutzfachlicher Sicht zu begrüßen und kann als CEF-Maßnahme (Potentialausgleich für Fledermäuse und Vögel) bzw. allgemeine Potentialerhöhung für die betrachteten Artengruppen angesehen werden.

Anm.: Anstatt der Gehölzpflanzungen wird eine Streuobstwiese in engem räumlichem Zusammenhang hergestellt. Auch diese eignet sich nach telefonischer Rücksprache am 18.01.2023 mit dem faunistischen Gutachter, Herrn Max Backoff, Eichkater – Baum & Umwelt, Eberswalde gut zur vertikalen Diversifizierung des Eingriffsraumes.

#### 6.3.6.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Der Ausgleich gemäß Baugesetzbuch wird über die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ermittelt und die mögliche Neuversiegelung sollte vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt ist, ob ggf. Bäume gefällt werden, wird in diesem Kapitel nur die vollversiegelte Fläche bilanziert, die im Zusammenhang der Bebauung entsteht. Für die Pflanzung von Ersatzbäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel heranzuziehen.

Es ist eine Neuversiegelung von **1.600 qm** (s. auch Kap. 6.3.5.3) möglich.

Weiterhin als Entsiegelung anrechenbar ist der geplante Abriss eines Schuppens am äußeren Nordrand des Plangebietes mit einer Größe von 440 qm.

Insgesamt entsteht dadurch ein Kompensationsbedarf von 1.160 qm (ger.).

Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden (Versiegelung) wird über Maßnahmen zur Bodenverbesserung und -belebung erzielt und im Verhältnis 1:2 berechnet.

#### **Anlage einer Streuobstwiese (externe Kompensationsmaßnahme)**

Die geplante Streuobstwiese (Gemarkung Blumenow, Flur 2, Fst. 93) liegt ca. 300 m nordöstlich der Eingriffsfläche auf ca. 5.400 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebietsnummer 2844-601): Weitere Schutzgebiete liegen in nicht mehr untersuchungsrelevanter Entfernung. Die Fläche ist mit Hochstämmen alter regionaltypischer Sorten gem. Pflanzliste1 zu bepflanzen.

Bei den Obstbäumen muss es sich um virusfreie oder virusfrei getestete Sorten/Arten mit einer Pflanzqualität von mindestens 2 x verschult und einem Stammumfang von 10–12 cm handeln. Sie müssen weiterhin den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen, eine zweijährige Krone besitzen und eine Mindesthöhe des Kronenansatzes von 180 cm aufweisen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 8 m.

Zur Anbringung von Nistkästen innerhalb der Pflanzung (s. Kap. 6.3.5.2) sind geeignete Pfähle zu montieren (Stammdurchmesser min. 10 cm, lichte Höhe ca. 2,70 m, fundamentfreie Gründung, Abstand untereinander min. 7 m).

### **Pflanzliste 1:**

#### **Äpfel**

- Apfel aus Lunow
- Alkmene
- Altländer Pfannkuchen
- Apfel aus Grünheide
- Berner Rosenapfel
- Biesterfelder Renette
- Bittenfelder
- Bohnapfel
- Boskoop
- Danziger Kantapfel
- Dülmener Rosenapfel
- Edelborsdorfer
- Finkenwerder Herbstprinz
- Goldparmäne
- Grahams Jubiläumsapfel
- Gravensteiner
- Gubener Warraschke
- Holsteiner Cox
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Lausitzer Nelkenapfel
- Oberlausitzer Muskatrenette
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Müschens Rosenapfel
- Nathusius Taubenapfel
- Pommerscher Schneeapfel
- Purpurroter Cousinot
- Roter Eiserapfel
- Roter Krieger
- Rote Sternrenette
- Ruhm von Kirchwerder
- Seestermüher Zitronenapfel
- Signe Tillish
- Strauwalds Parmäne
- Uelzener Rambour
- Undine
- Werdersche Wachsrenette
- Winterglockenapfel

#### **Birnen**

- Alexander Lukas
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Nordhäuser Winterforelle

- Pastorenbirne

#### Zwetschgen

- Bühler Frühzwetschgen
- Ortenauer Hauszwetschgen
- Wangenheims Frühzwetschge

#### Kirschen

- Büttners Große Knorpelkirschen
- Hedefinger Riesenkirsche

Die Maßnahme auf dem Flurstück 93, Flur 2, Gemarkung Blumenow hat einen Umfang von 5.400 m<sup>2</sup> (gerundet).



Abb. 4: Übersichtskarte Streuobstwiese (externe Kompensationsmaßnahme)

Die Fläche wird als externe Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan aufgenommen. Die grundbuchliche Sicherung erfolgt im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages.

### 6.3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich das Untersuchungsgebiet auf einer Privatfläche befindet, ist das Projekt an dieses Areal gebunden. Des Weiteren sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nur Planungsalternativen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten.

Ein Bauflächenkataster besteht für die Gemeinde Blumenow nicht, so dass nur Annahmen getroffen werden können.

Außerhalb des Plangebietes bestünde die Möglichkeit, unversiegelte Flächen am Ortsrand von Blumenow zu bebauen. Hiermit wäre jedoch eine höhere Versiegelung verbunden.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die GRZ zu erhöhen. Auch hierdurch erhöht sich die Versiegelung.

Bei einer Verringerung der Grundflächenzahl würde das Vorhaben finanziell nicht mehr rentabel sein.

Die vorliegende Planung stellt gegenüber den aufgezeigten Varianten die günstigste Alternative dar. Im Bereich des Storchenhofs ist bereits eine Ferienhausnutzung vorhanden, so dass Anlage wie z. B. eine Rezeption bereits vorhanden sind. Des Weiteren entsteht durch die geringe GRZ von 0,15 und die bereits vorhandene Versiegelung nur eine vergleichsweise geringe Neuversiegelung. Darüber hinaus werden versiegelte, brachliegende Flächen einer neu geordneten Nutzung zugeführt.

### 6.3.8 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Von der geplanten Bebauung der Fläche mit kleinen Ferienhäusern und deren Betrieb gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

#### 6.3.8.1 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum)

#### Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

#### **Anlagebedingte Wirkungen**

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen (tritt vorrauss. nicht ein)	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

#### **Betriebsbedingte Wirkungen**

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
--	--------------------------------------

### **6.3.9 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB muss die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen notwendig.

## **6.4 Zusätzliche Angaben**

### **6.4.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan „Storchenhof Blumenow“ soll Bauplanungsrecht für den Bau eines Ferienparks geschaffen werden. Mit einer GRZ von 0,15 mit 50% Überschreitung für Nebenflächen stehen insgesamt 2.700 qm für eine mögliche Bebauung zur Verfügung. Es ist geplant, dass in diesem Bereich Ferienhäuser entstehen.

Das Untersuchungsgebiet wird im Bestand als Materiallager und Schutthalde genutzt, was einen nur partiellen oder teilweisen Aufwuchs von Trittrasen oder artenarmen Wiesenstrukturen zulässt. Zudem sind weite Teile von Baustraßen durchschnitten. Die geringe Biotopausstattung ist der Grund für eine schwache Artendiversität und betrifft sowohl Tiere und Pflanzen als auch die biologische Vielfalt. Die natur- und umweltfachlichen Aspekte des Untersuchungsgebietes sind im Bestand als gering einzustufen.

Bei einer Begehung am 19. April 2021 wurden nur Junggehölze kartiert. Eine ausgewachsene Eiche, welche als einziger Baum im Vermessungsplan verzeichnet ist, war bereits vollständig entastet. Zudem wurde auf potentielle Habitate geschützter Tierarten geachtet. Darüber hinaus wurde am 22. Juli 2021 eine artenschutzfachliche Begutachtung von Büro Eichkater – Baum & Umwelt (Eberswalde) durchgeführt. Dabei wurde ein Vorkommen der Zauneidechse in den Randbereichen und angrenzenden Flächen des Untersuchungsgebietes festgestellt. Weitere geschützte Tierarten wurden nicht kartiert.

Auch die sonstigen Schutzgüter sind nicht erheblich von den Planungen betroffen.  
Für die Auswirkungen der planeten Versiegelung von insgesamt **1.160 m<sup>2</sup>** wird eine Streuobstwiese (Gemarkung Blumenow, Flur 2, Fst. 93) auf ca. 5.400 m<sup>2</sup> angelegt. Die Fläche liegt ca. 300 m nordöstlich der Eingriffsfläche.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung  
Kontrolle ggf. zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz  
Reptilienschutz bei Erdarbeiten  
Erhalt und Ergänzung von Kleinstrukturen für Reptilien  
Gebäude- und Gehölzbegutachtung (ggf. vor Veränderungen)  
Ökologische Baubegleitung  
Verwendung heimischer Pflanzenarten

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

#### **6.4.2 Quellen**

Die für den Umweltbericht verwendeten Quellen wurden in Kapitel 6.2 aufgeführt. Die Abbildung 1 und Abbildung 2 stammen aus dem Geoportal Brandenburg, dem Vermeserplan sowie eigenen Kartierungen und sind gekennzeichnet.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. April 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg / Havel gefasst und vom 7. Mai 2021 bekannt gemacht (Beschluss-Nr.: 188/2021).

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Mit Schreiben vom 23. Juli 2021 sind die Behörden und sonstige Stellen, sowie die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 27. August 2021 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 10 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow" in der Fassung vom 16. Juni 2021 wurde in der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 14. Oktober 2021 öffentlich ausgelegt. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.4 Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel hat am 24. März 2022 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt

### **7.5 Formelle Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom 19. April 2022 sind 16 Behörden und sonstige Stellen, sowie die Träger öffentlicher Belange formell an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 20. Mai 2022 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 9 eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.6 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. März 2021 einschließlich seiner Begründung lag mit Bekanntmachung vom 28. März 2022 im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel vom 19. April 2022 bis 20. Mai 2022 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

### **7.7 Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel hat am ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## 8. Rechtsgrundlagen

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

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

**BbgKVerf** (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22 [Nr. 18], S.6)

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13 3), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020.

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

**BBodSchG** (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BImSchG** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. S I. 1362) geändert worden ist.

**BbgDSchG** Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.)

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)

**LEPro 2007** (Landesentwicklungsprogramm 2007): Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

**PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG** (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

**ReP FW** (Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“)  
Satzung vom 21.11.2018

**ReP GSP** - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan  
"Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

**ReP Rohstoffe** (Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“)  
vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)

**ReP Wind** - Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung",  
Entwurf vom 8. Juni 2021

**UVPG** (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.  
März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. Sep-  
tember 2021 (BGBl. I S. 4147 [ Nr. 63])

**WHG** (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch  
Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

**HVE** (Hinweise zur Eingriffsregelung) nach §§10 – 18 des Brandenburgischen Naturschutzge-  
setzes (MLUV 2009)

**Baumschutzsatzung** Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in  
der Stadt Fürstenberg / Havel vom 15. Dezember 2010

## Quellenverzeichnis

## Textliche Festsetzungen

1.

Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern sowie den zugeordneten Anlagen der Ver- und Entsorgung, soweit sie das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 BauNVO)

2.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.

Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" sind maximal 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 68 qm, zuzüglich Terrasse bis zu einer Fläche von 30 qm zulässig. Zusätzlich ist ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von höchstens 68 qm, zuzüglich Terrasse bis zu einer Fläche von 30 qm zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

4.

a) Müllsammelplätze sind innerhalb des Sondergebietes straßenseitig an der Bredereicher Straße einzurichten.

b) Es sind nur offene Einfriedungen wie z. B. Maschendraht-, Stabgitter- und Lattenzäune oder Hecken zulässig. Die Einfriedungen müssen hierzu einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein.

c) Auf der östlichen Grenze sind mind. 5m Abstand als Arbeitstreifen für Unterhaltungsmaßnahmen des Brennereigrabens freizuhalten. Dazu sind gezielt uferbegleitende Gehölze anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs.1 Nr. 1 BbgBO)

5.

Auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Nutzer der Flurstücke 116 und 102 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow und den Leitungsträgern zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.

Im Plangebiet ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

7.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind auf einer Fläche von insgesamt mindestens 800 qm Hecken anzupflanzen. Die Sträucher sollen eine Pflanzqualität von 60 bis 100 cm haben und die Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern sowie den zugeordneten Anlagen der Ver- und Entsorgung, soweit sie das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" sind maximal 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 68 qm, zuzüglich Terrasse bis zu einer Fläche von 30 qm zulässig. Zusätzlich ist ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von höchstens 68 qm, zuzüglich Terrasse bis zu einer Fläche von 30 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Müllsammelplätze sind innerhalb des Sondergebietes straßenseitig an der Bredereicher Straße einzurichten.  
b) Es sind nur offene Einfriedungen wie z. B. Maschendraht-, Stabgitter- und Lattenzäune oder Hecken zulässig. Die Einfriedungen müssen hierzu einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein.  
c) Auf der östlichen Grenze sind mind. 5m Abstand als Arbeitstreifen für Unterhaltungsmaßnahmen des Brennereigrabens frei zu halten. Dazu sind gezielt überbegleitende Gehölze anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- Auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Nutzer der Flurstücke 116 und 102 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow und den Leitungsträgern zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Im Plangebiet ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindemde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind auf einer Fläche von insgesamt mindestens 800 qm Hecken anzupflanzen. Die Sträucher sollen eine Pflanzqualität von 60 bis 100 cm haben und die Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Pflanzliste

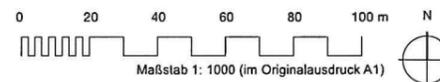
- |  |                        |
|--|------------------------|
| <b>1 großkronige Laubbäume</b> (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)   |                        |
| Acer platanoides   | Spitzahorn             |
| Acer pseudoplatanus  | Bergahorn              |
| Alnus glutinosa  | Erle                   |
| Betula pendula   | Birke                  |
| Fagus sylvatica  | Rotbuche               |
| Salix alba   | Weide                  |
| Tilia cordata  | Linde                  |
| Quercus robur  | Eiche                  |
| <b>2 mittelkronige Laubbäume</b> (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) |                        |
| Acer campestre   | Feldahorn              |
| Carpinus betulus   | Hainbuche              |
| Corylus colurna  | Baumhasel              |
| Prunus avium   | Vogelkirsche           |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche              |
| Sorbus torminalis  | Elsbeere               |
| <b>3 Sträucher / Helster</b>   |                        |
| Cornus mas   | Kornelkirsche          |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel       |
| Corylus avellana   | Hasel                  |
| Crataegus laevigata  | weigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna   | Eingriffliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare  | Liguster               |
| Lonicera xylosteum   | Gemeine Heckenkirsche  |
| Malus sylvestris   | Wildapfel              |
| Prunus spinosa   | Schlehe                |
| Ribes rubra  | Johannisbeere          |
| Ribes uva-crispa   | Stachelbeere           |
| Rosa canina  | Hunds-Rose             |
| Rosa corymbifera   | Hecken-Rose            |
| Rosa rubiginosa  | Wein-Rose              |
| Rosa tomentosa   | Filz-Rose              |
| Rubus idaeus   | Himbeere               |
| Salix caprea   | Salweide               |
| Salix rosmarinifolia   | Rosmarinweide          |
| Sambucus nigra   | Holunder               |
| Sorbus aria  | Mehlbeere              |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche              |
| Sorbus domestica   | Speierling             |
| Syringa vulgaris   | Flieder                |
| <b>3 Kletterpflanzen</b>   |                        |
| Clematis paniculata  | Oktober-Waldrebe       |
| Clematis vitalba   | Gemeine Waldrebe       |
| Hedera helix   | Gemeiner Efeu          |
| Lonicera caprifolia  | Jelängerjelleber       |
| Parthenocissus quinquefolia  | Wilder Wein            |
| Rosa-Hybriden  | Kletter-Rosen          |
| Vitis-Hybriden   | Echter-Wein            |
| <b>4 Bodendecker</b>   |                        |
| Fragaria vesca   | Waldbeere              |
| Hedera helix   | Efeu                   |
| Hypericum calycinum  | Niederer Johanniskraut |
| Luzula pilosa  | Hainsimse              |
| Vinca minor  | Immergrün              |
| Waldsteinia geoides  | Waldsteinie            |
| <b>5 Pflanzen für Hecken</b>   |                        |
| Acer campestre   | Feldahorn              |
| Carpinus betulus   | Hainbuche              |
| Pyracantha coccinea  | Fueurdom               |
| Ribes rubra  | Johannisbeere          |
| Ribes uva-crispa   | Stachelbeere           |
| Rosa canina  | Hunds-Rose             |
| Rosa corymbifera   | Hecken-Rose            |
| Rosa rubiginosa  | Wein-Rose              |
| Rosa tomentosa   | Filz-Rose              |
| Salix caprea   | Salweide               |
| Salix rosmarinifolia   | Rosmarinweide          |
| <b>6 Pflanzen für die Uferbereiche</b>                               |                        |
| Corylus avellana   | Hasel                  |
| Salix alba   | Weide                  |
| Salix aurita   | Ohrweide               |
| Salix caprea   | Salweide               |
| Salix cinerea  | Asch-Weide             |



### Planunterlage

Lage- und Höhenplan Ferienhausgebiet Tornow, Stadt Fürstenberg/ Havel  
Vermessungsbüro Peick Inh. Dipl.-Ing. Manfred Peick

Gemarkung: Blumenow / Flur 1 und Flur 2  
Höhenbezug: DHHN 2016  
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM Zone 33 N  
Stand Planunterlagen: April 2021



## Verfahrensvermerke

Die Genehmigung des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_, Az.: \_\_\_\_\_ erteilt.

Fürstenberg/Havel, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Fürstenberg/Havel, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Fürstenberg/Havel vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ 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. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Enteignungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Fürstenberg/Havel, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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 Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlage

BauGB - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

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

BbgBO - (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), die zuletzt durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5]) geändert worden ist.

## Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,15 GRZ als Höchstmaß

o Offene Bauweise

OK 63,5m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über NHN im DHHN 2016

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

Grünflächen

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Park (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Verkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer und der Nutzer der Flurstücke 116 und 102 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow und den Leitungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

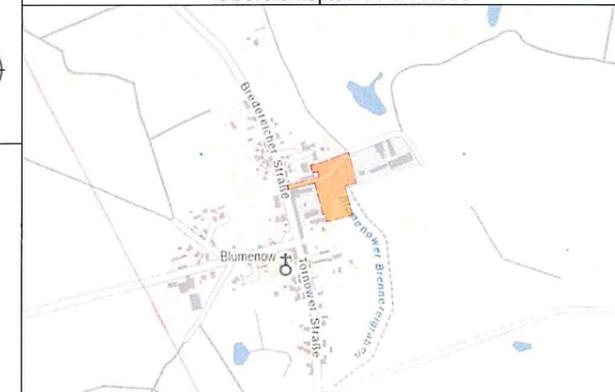
Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

SO "Ferienhausgebiet"  
GRZ Bauweise  
ANZAHL der Höhe baulicher Anlagen  
Nutzungsschablone

## Übersichtsplan M 1:10.000



Grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

## Stadt Fürstenberg/Havel

### Bebauungsplan Nr.1 "Storchenhof Blumenow"

Fassung vom 12. April 2023

Planungsträger  
Stadt Fürstenberg/Havel  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

Planverfasser  
SR - Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing.  
Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin



ENTWURF  
noch nicht rechtsverbindlich!