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

Fürstenberg/Havel, den 15.03.2022

BESCHLUSSVORLAGE
Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 256/2022

Federführendes Amt:
60 - Bauamt

Vorlage für:	Sitzung am:	Beschluss - Nr.	zuständig für:
Stadtverordneten-versammlung	24.03.2022	/2022	Entscheidung

Beratung und Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus dem frühzeitigem Beteiligungsverfahren sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1 „Storchenhof Blumenow" im Ortsteil Blumenow in Fürstenberg/Havel sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus dem frühzeitigem Beteiligungsverfahren gemäß beigefügter Übersicht mit Abwägungsvorschlägen. Die meist redaktionellen Abwägungsvorschläge werden zu Kenntnis genommen. Der entsprechend geänderte Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung wird gebilligt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt die Stadtverordnetenversammlung, die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Begründung
Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Schäferkarren als Ferienunterkünfte und einem Saunawagen geschaffen werden. Das rund 1,94 Hektar große Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich, schließt jedoch direkt an den durch Satzung definierten Innenbereich an. Die Anbindung an die Bredereicher Straße liegt innerhalb des Plangebietes, um die Erschließung zu sichern.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. Juli 2021 einschließlich seiner Begründung lag mit Bekanntmachung vom 3. September 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel vom 13. September 2021 bis 14. Oktober 2021 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Zeitgleich sind mit Schreiben vom 23. Juli 2021 16 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Davon haben 14 eine Stellungnahme abgegeben. Die Auswertungen der Stellungnahmen sind in der beigefügten Übersicht zusammengefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die beigefügte Begründung sowie der Bebauungsplanentwurf wurden im Ergebnis der Auswertung entsprechend überarbeitet.

Im Auftrag

Stefan Kadatz
Bauamtsleiter

Anlagen: 1 - Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen mit Auswertung und Abwägungsvorschlägen
2 - Begründung zum o. a. Bebauungsplan (Stand: 15.03.2022)
3 - Bebauungsplanentwurf (Stand: 15.03.2022)

Beschlussfassung:

Mitglieder insgesamt:	davon anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Stimment-haltungen:
18				

Stadt Fürstenberg/Havel
Ortsteil Blumenow

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 "Storchenhof Blumenow"

AUSWERTUNG

der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 23. Juli 2021 mit Frist bis zum 27. August 2021
und
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
vom 13. September 2021 bis 14. Oktober 2021

Mit Schreiben vom 23. Juli 2021 sind 16 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig 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 **14** eine Stellungnahme abgegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. Juli 2021 einschließlich seiner Begründung lag mit Bekanntmachung vom 3. September 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB in der Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel vom 13. September 2021 bis 14. Oktober 2021 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Der Bebauungsplan war während dieser Zeit ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Fürstenberg/Havel unter https://www.fuerstenberg-havel.de/rathaus-politik/rathaus/amtliche-bekanntmachungen einzusehen. Der Bebauungsplan war auch im Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung im Land Brandenburg unter der Internetadresse http://bauleitplanungbrandenburg.de zu finden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

A Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen der Behörden

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
100	**Landkreis-Behörden**	
101	Landkreis Oberhavel	20.08.2021
102	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel	03.08.2021
200	**Landesbehörden Brandenburg**	
201	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	05.08.2021
202	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neuendorf	12.08.2021
204	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	28.07.2021
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	10.08.2021
206	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	10.08.2021
209	Landesamt für Umwelt	26.08.2021
210	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	29.09.2021
500	**Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände**	
503	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	25.08.2021
504	Wasser- und Bodenverband -„Uckermark Havel"	26.07.2021
505	Tourismusverband Ruppiner Seenland e.V.	26.08.2021
600	**Nachbargemeinden**	

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
601	Stadt Zehdenick	12.08.2021
602	Amt Gransee und Gemeinden	-
603	Stadtverwaltung Templin - Fachgebiet Bauverwaltung	-
604	Stadtverwaltung Lychen	03.08.2021

B Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
101.1	Einleitende Bemerkungen	Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung. Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt: - Vorentwurf des BPL "Ferienhausgebiet Blumenow" mit Begründung und Umweltbericht sowie Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 16.07.2021). Zum vorliegenden Vorentwurf Stand 16.07.2021 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Kein Abwägungsbedarf**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.	
101.2	Bezeichnung	B Berücksichtigung der Belange des Landkreises 1. Belange des Bereiches Planung 1.1 Weiterführende Hinweise 1.1.1 Hinweise zum Begründungstext a.) Im Planwerk erfolgt die Bezeichnung des BPL unterschiedlich. In der Planzeichnung wird die Bezeichnung des BPL mit „Storchenhof Blumenow" angeben. Das Deckblatt tituliert den BPL als „Ferienhausgebiet Blumenow", wie auch auf S. 5 des Begründungstextes unter Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich entsprechend angegeben. Auf den folgenden Seiten des Begründungstextes wird jedoch die Bezeichnung dem widersprechend mit BPL „Storchenhof-Blumenow" angegeben (z. B. Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplanung"- S. 9; Pkt. 4.2 „Planungskonzept S. 10). Die Bezeichnung ist im Planwerk einheitlich anzugeben.	Die Bezeichnung wird im Planwerk einheitlich angegeben: Bebauungplan Nr. 1 "Storchenhof Blumenow". **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planzeichnung**
101.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	b.) Der unter Pkt. 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planung" (Begründungstext S. 6) im letzten Absatz formulierte Zweck der vorliegenden Planung mit Angabe des § 34 Abs. 1 BauGB widerspricht der in Absatz 2 formulierten baulich-räumlichen Zuordnung und der hieraus korrekt abgeleiteten planungsrechtlichen Zuordnung (§ 35 BauGB). Der Punkt ist zu überarbeiten.	Der Absatz 6 unter Pkt. 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planung" (Begründungstext S. 6) wird gestrichen. **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Begründung**
101.4	Flächennutzungsplan	c.) Unter Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplan" (S. 9) wird im 3. Absatz angegeben, dass *„der BPL als selbstständiger BPL nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt wird".* Vorliegend wird ein vorzeitiger BPL gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Rechtsgrundlage ist korrigieren. Es sind die dringenden Gründe des	Die Rechtsgrundlage § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird eingehalten, da ein Flächennutzungsplan für die Stadt Fürstenberg/Havel weder vorliegt noch vorgesehen ist. **Abwägungsvorschlag** **Keine Änderung der Planung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Erfordernisses der Aufstellung zu benennen und es ist darzulegen, dass der BPL der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Gemeindegebietes nicht entgegensteht.	
101.5	Höhe baulichen Anlagen	d.) Laut Pkt. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung"/Höhe baulicher Anlagen (Begründungstext S. 11) soll für die Ferienhäuser eine Höhe baulicher Anlagen als Oberkante mit einer Höhe von 4 m festgesetzt werden. Weder textlich noch plangraphisch ist diese planerische Intention festgesetzt worden. Der Sachverhalt ist zu prüfen	Die Oberkante ist als Höhe baulicher Anlagen mit 60 m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz als Höchstmaß festgesetzt. Dieses Maß entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 4 m. Die zeichnerische Festsetzung wird präzisiert. **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.6	Fläche für Nebenanlagen	e.) Unter Pkt. 5.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche" (Begründungstext S. 12) wird ein Bezug der „Baugrenze" und zu einer „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplatzhäuser, Müllsammelhäuser, Wege und Zufahrten für die Ferienhäuser" hergestellt. Zum einen findet sich diese Intention weder in einer textlichen noch in einer plangraphischen Festsetzung hinreichend konkret wieder und zum anderen ist zu berücksichtigen, dass bei plangraphischer Festsetzung einer solchen Fläche mit unterlegter Baugebietsfestsetzung (siehe Planzeichnung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze"; Planzeichen Nr. 15.3 „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen"-PlanzV), diese dennoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bleiben. Die Festsetzungsintention ist zu prüfen und der Sachverhalt planerisch angemessen aufzuarbeiten. Planzeichnung, textliche Festsetzung und Begründungstext sind in Übereinstimmung zu bringen	Die Planung wird geändert. Die Fläche für Nebenanlagen entfällt. In Kap. 5.3 der Begründung wird im Abschnitt "Überbaubare Grundstücksfläche" folgender Absatz eingefügt: *"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."* **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Planung**
101.7	Verkehrsfläche	f.) Punkt 5.4 „Private Verkehrsfläche" (Begründungstext S. 12) stimmt nicht mit den plangraphisch festgesetzten Inhalten überein. Der Sachverhalt ist zu prüfen	Im Bebauungsplan-Entwurf wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke dient.

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Abwägungsvorschlag **Keine Änderung der Planung**
101.8	Begrünung	g.) Unter Pkt. 5.6 „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Begründungstext S. 13) werden Aussagen zur Begrünung des Plangebietes getroffen. Inhaltlich festgesetzt, wurden diese Planintentionen nicht. Der Sachverhalt ist zu prüfen	Die privaten Grünflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Im Bebauungsplan werden 3 Pflanzflächen zur Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Diese sind gleichzeitig der Ausgleich für die Bodenversiegelung. **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Begründung** **Änderung der Planung**
101.9	Beteiligung der Öffentlichkeit	h.) Dem Begründungstext ist im weiteren Verfahrensverlauf eine Standortalternativenprüfung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beizufügen. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten	Für das Planvorhaben sind folgende sich wesentlich unterscheidende Lösungen zu betrachten: 1.) Das Vorhaben Storchenhof Blumenow wird nicht realisiert. Damit entfallen die sechs geplanten Ferienhäuser und das gesamte Vorhaben Storchenhof, zu dem auch die Ferienwohnungen in den Bestandsgebäuden gehören, wird weniger attraktiv. 2.) Das Vorhaben wird im Umfang reduziert. Damit wäre es wirtschaftlich nicht mehr tragfähig. 3.) Das Vorhaben wird im Umfang vergrößert. Damit würden die Grundstücksflächen stärker ausgenutzt und die Ferienhäuser würden dichter zusammenstehen und weniger attraktiv sein. 4.) Das Vorhaben wird auf einem anderen Grundstück umgesetzt. Für diese Lösung gibt es keine geeignete Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 13.09.2021 bis einschließlich 14.10.2021 durchgeführt.

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
			Abwägungsvorschlag **Keine Änderung der Planung, Ergänzung der Begründung.**
101.10	Umweltbericht	i. Der Umweltbericht zeigt bis dato noch keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf. Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nach Nr. 2d sind verpflichtend in den Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die „Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung" hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen „aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung" ab. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass anderweitige Planungsalternativen nicht ohne weiteres mit den sich "wesentlich unterscheidenden Lösungen" der Standortalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gleichgesetzt werden dürfen, weil diese üblicherweise auch mit Rücksicht auf andere Belange (z. B. städtebauliche, soziale oder ökonomische) entwickelt werden und Umweltgesichtspunkte nur einen Teilaspekt bilden. Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB verlangt also nach zusätzlichen Lösungen, die in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange vernünftig erscheinen. Die unter Pkt. 6.3.7 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten" (Umweltbericht, S. 35) getroffene alleinige Aussage, dass „keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung stünden", weil „sich das Vorhabengebiet auf einer Privatfläche befindet", genügt diesem Anspruch nicht. Hierzu sind im weiteren Verfahren Aussagen zu ergänzen.	Siehe hierzu auch Aussagen zu 101.9. Im Rahmen des B-Planverfahrens sind nur Planungsalternativen im Plangebiet abzuprüfen. Diese beziehen sich auf eine Änderung der GRZ, wodurch sich die Versiegelung erhöht bzw. verringert. Das Kapitel Auswirkungen bei einer Nichtdurchführung der Planung ist bereits im Umweltbericht enthalten (Kapitel 6.3.4). **Abwägungsvorschlag** **Keine Änderung der Planung, Ergänzung der Begründung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Es sind Aussagen zu den Auswirkungen innerhalb des Plangebietes bei Nicht-Durchführung der Planung im Umweltbericht zu ergänzen	
101.11	Höhe baulichen Anlagen	1.1.2 Hinweise zu den Festsetzungen a.) Das Erfordernis für die TF Nr. 2 (Zulässigkeit technischer Aufbauten, z. B. Antennen) erschließt sich nicht. Im Planwerk wurde lediglich in der TF Nr. 4 letzter Satz eine gestalterische Festsetzung im Hinblick auf die Höhe von Einfriedungen getroffen worden. Der Sachverhalt ist zu prüfen	Im Bebauungsplan-Vorentwurf waren die geplanten Festsetzungen unvollständig. Im Bebauungsplan-Entwurf wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, durch welche Dachaufbauten die festgesetzte Höhe überschritten werden darf. **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.12		b.) Die TF Nr. 4 ist nicht verortbar. Festgesetzt ist plangraphisch lediglich eine „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" (Planzeichen Nr. 15.3 „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen"-PlanzV). Grundsätzlich sollte die Zuordnung der auf der Fläche für Nebenanlagen für zulässig bestimmten Nutzungen nochmals geprüft werden. Wege und Zufahrten unterliegen einer jeweils anderen Nutzungsausrichtung als Müllsammelhäuser oder Fahrradabstellanlagen. Diese Nutzungsvielfalt ist auch hinsichtlich der Größe der festgesetzten Fläche zu prüfen. Die Festsetzung ist zu überarbeiten. Bei der getroffenen Festsetzung zur zulässigen Höhe von Einfriedungen handelt es sich um eine gestalterische Festsetzung. Die angegebene Rechtsgrundlage ist zu prüfen. Die Formulierung „soll beschränkt werden" ist unbestimmt.	Die Planung wird geändert. Die Fläche für Nebenanlagen entfällt. In Kap. 5.3 der Begründung wird im Abschnitt "Überbaubare Grundstücksfläche" folgender Absatz eingefügt: *"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."* Für die textliche Festsetzung zu den Einfriedungen (im Bebauungsplan-Vorentwurf textliche Festsetzung Nr. 4. b) wird als Rechtsgrundlage angegeben: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 87 Abs. BbgBO **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Planung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
101.13		c.) Die TF Nr. 6 ist ebenfalls nicht verortbar. Die Bezeichnung „A" ist in der Planzeichenerklärung nicht erklärt und eine „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" nicht festgesetzt worden. Die Planinhalte sind zwingend in Übereinstimmung zu bringen	Die Planung wird korrigiert. An Stelle der Fläche, für die ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu sichern ist, wird eine private Verkehrsfläche in die Planung aufgenommen. **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.14	Legende	1.1.3 Hinweise zur Planzeichnung a.) Laut Einschrieb wurde hinsichtlich der Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet" festgesetzt. In der Planzeichenerklärung wird jedoch zum einen nur der Einschrieb „SO" im Symbol sowie zum anderen als Zweckbestimmung „Ferienpark" angegeben. Auch der Einschrieb „Außenanlage" innerhalb des SO ist nicht angegeben und erklärt worden. Die Angaben sind zu vereinheitlichen und zu ergänzen	Die Planung wird korrigiert. In die Legende werden die Festsetzungen für Sondergebiet und Ferienhausgebiet vollständig aufgenommen. Die Nutzungsart "Außenanlage" entfällt. **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.15	Private Verkehrsfläche	b.) Für die Festsetzung einer „privaten Verkehrsfläche" ist plangraphisch das Planzeichen Nr. 15.5 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" der Planzeichenverordnung (PlanzV) in Kombination mit einer goldockerfarbenen Darstellung verwendet worden. Die Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt. Für das plangraphische Festsetzen von Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, wie in der Planzeichenerklärung angegeben, ist das Planzeichen Nr. 6 „Verkehrsflächen" der PlanzV vorgegeben. Dies ist insbesondere auch vor dem nutzungsrechtlichen Aspekt zwingend klarzustellen. Der Einschrieb „A" ist in der Planzeichenerklärung nicht erklärt worden. Die Festsetzung ist zu korrigieren	Die Planung wird korrigiert. An Stelle der Fläche, für die ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu sichern ist, wird eine private Verkehrsfläche in die Planung aufgenommen. **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.16		c.) Die Baugrenze ist plangraphisch mit einer durchgezogenen blauen Linie festgesetzt worden. Das Planzeichen Nr. 3.5	Die Signatur der Baugrenze in der Planzeichnung wird korrigiert.

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		„Baugrenze" der PlanzV beinhaltet jedoch auch „Bestimmungslinien", welche bei farbiger Darstellung auch als durchgezogene Linie ausgeführt werden können. In der Legende ist die Variante der nicht durhgezogenen Bestimmungslinie mit farbiger Darstellung als Symbol korrekt angegeben. Die plangraphische Festsetzung in der Planzeichnung ist zu korrigieren	**Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.17		d.) Für die plangraphisch festgesetzten „Privaten Grünflächen" ist in der Planzeichnung der Einschrieb „Hausgarten" erfolgt. Dieser Einschrieb ist in der Planzeichenerklärung entsprechend im Symbol anzugeben und zu erklären	In die Legende wird die Zweckbestimmung "Hausgarten" aufgenommen. **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.18		e.) Das Planzeichen für die „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)" mit dem Symbol Nr. 15.3 „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" ist in der Planzeichnung durch Überlagerung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" der PlanzV im gewählten Maßstab 1:1.000 nicht vollumfänglich lesbar. Der Sachverhalt ist zu prüfen	In dem Bebauungsplan-Entwurf entfallen beide Signaturen, da weder Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, noch Flächen für Nebenanlagen Inhalt des Bebauungsplans sein werden. **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Planung**
101.19		f.) Die in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebene Zweckbestimmung stimmt nicht mit der Angabe in der Nutzungsschablone der Planzeichnung überein. Zudem sind die Inhalte der Nutzungsschablone in der Planzeichenerklärung nicht nur anzuführen, sondern zu „erklären". Hier bedarf es einer Korrektur sowie einer Ergänzung	Die Nutzungsschablone in der Legende wird korrigiert. **Abwägungsvorschlag** **Korrektur der Planung**
101.20		g.) Der plangraphisch festgesetzte Fuß- und Radweg ist in der Planzeichnung auf Grund der Wahl der Strichdicke nur schwer verortbar. Innerhalb der Angabe des Symbols hierfür in der Planzeichenerklärung erfolgte die Darstellung mit einer	Die Festsetzung eines Fuß- und Radweges entfällt. **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Planung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		dickeren Strichwahl. Die plangraphische Festsetzung ist aus Gründen der Lesbarkeit nochmals zu prüfen	
101.21	Landwirtschaft	2.1 Weiterführende Hinweise 2.1.1 Hinweis des Bereiches Landwirtschaft Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Abwägungsvorschlag** **Keine Änderung der Planung**
101.22	Natur- und Verbraucherschutz	2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde Dem Planvorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fürstenberger Wald- und Seengebiet. Südöstlich reicht das Naturschutzgebiet (NSG) „Kleine Schorfheide" mittelbar an das Plangebiet heran. Südlich und südwestlich des Ortsteiles Blumenow befinden sich die FFH-Gebiete „Tornow" und „Seilershofer Buchheide". Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Uckermärkische Seen" und wird weiträumig von den europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) „Obere Havelniederung" und „Uckermärkische Seenlandschaft" umgeben. In dem Zusammenhang ist die Betroffenheit gesetzlich geschützter Teile von Natur und Landschaft sowie die Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten zu prüfen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht zu dokumentieren, welcher Bestandteil der Begründung zum Entwurf des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten. **Abwägungsvorschlag** **Keine Änderung der Planung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Bebauungsplans ist. Der vorliegende Entwurf beinhaltet eine Zusammenstellung der bisher verfügbaren Umweltinformationen im Rahmen einer Begehung. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:	
101.23	Eingriffsregelung	Bezüglich der Betroffenheit des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung ist die durch die vorliegende Planung zukünftig zulässige Neuversiegelung detailliert und nachvollziehbar darzustellen. Aufbauend auf der Bilanzierung der Flächenneuversiegelung sind angemessene Kompensationsmaßnahmen zur Planung textlich sowie grafisch darzustellen. Dabei sind die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Stand April 2009) zu beachten.	Für eine mögliche Versiegelung von 540 m² erfolgt die Anpflanzung von Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Gesamtfläche von 1.130 m². Dies entspricht dem von der HVE vorgegebenen Kompensationsverhältnis von 1:2. Die Pflanzung erfolgt auf dem Flurstück 8/1 sowie an der östlichen Grenze der südlichen Hausgartenfläche. **Abwägungsvorschlag** **Ergänzung der Begründung**
101.24	LSG	a) LSG Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes zum LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet" unterliegen die Errichtung baulicher Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet" einem Genehmigungsvorbehalt, wenn geplante Vorhaben beziehungsweise beabsichtigte Handlungen den Charakter des Gebietes verändern und dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht eingearbeitet: *"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."* **Abwägungsvorschlag** **Ergänzung der Begründung**
101.25	NSG	b) NSG Das NSG „Kleine Schorfheide" reicht bis auf ca. 2 km an das Plangebiet heran. Jedoch ist vorsorglich auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Verordnung über das NSG „Kleine Schorfheide", die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht ergänzt: *"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*

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, hinzuweisen.	*nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind Inhalt der amtlichen Plangrundlage"* **Abwägungsvorschlag** **Ergänzung der Begründung**
101.26	europäische Schutzgebiete	c) Angrenzende europäische Schutzgebiete Im regionalen Nahbereich des Plangebietes befinden sich zwei FFH-Gebiete und zwei europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BnatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen. Es ist zu prüfen und darzulegen, ob durch die Planung erhebliche bau-, anlage- oder betriebs-bedingte Beeinträchtigungen für die jeweiligen Natura 2000-Gebiete entstehen können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht ergänzt. Aufgrund der Entfernung des Untersuchungsgebietes zu den europäischen Schutzgebieten, sowie des geringfügigen baulichen Eingriffs, wird mit keinen erheblichen Auswirkungen, wie z.B. Zerschneidungen von Vogelrouten, Lärm- oder Lichtimmissionen etc., gerechnet. **Abwägungsvorschlag** **Ergänzung der Begründung**
101.27	Artenschutz	*Artenschutz* Dem Entwurf (unter Punkt 6. Umweltbericht, S. 25 ff.) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet bestimmte europäische Vogelarten als Brutvögel vorkommen und potentielle Bruthabitate vorhanden sind, ein Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalben möglich ist, sich ein Horststandort des Weißstorchs in unmittelbarer Nähe befindet und Fledermausquartiere möglicherweise vorhanden sind. Das Planungsgebiet ist zudem für Fledermäuse als Jagdquartier von Bedeutung. Für Amphibien ist ein Graben an der östlichen Seite des Plangebietes ein potentieller Rückzugsort.	Eine Kartierung von relevanten Arten z. B. Brutvögel, Zauneidechsen wurde in Vorbereitung des Bebauungsplanes durchgeführt. Für andere nicht unmittelbar von der Planung betroffenen Arten wurde eine Potentialanalyse durchgeführt. Der Horststandort des Weißstorchs, der außerhalb des Plangebietes liegt, ist nicht unmittelbar betroffen. Im Bebauungsplan sind große Teile des Plangebietes als Grünfläche ausgewiesen. Die Gebäude wurden vor Erstellung des Bebauungsplans abgerissen und sind daher nicht mehr Gegenstand der Eingriffsbewertung.

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich, potenziell geeignete Gebäudeteile der zum Abriss oder Umbau vorgesehenen Gebäude auf ein mögliches Vorkommen der genannten sowie weiterer besonders geschützter Arten wie Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht aufzunehmen. Da im Plangebiet geeignete Strukturen mit Habitatpotential sowohl für Amphibien als auch für Reptilien, insbesondere Zauneidechse, vorhanden sind, ist das Plangebiet auf ein Vorkommen nochmals zu untersuchen. Für alle erfassten und von der Planung betroffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Es sind bereits konkrete Angaben zum erforderlichen Umfang und den Umsetzungsorten in den Bebauungsplan aufzunehmen. Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.	Für Reptilien insbesondere die Zauneidechse werden geeignete Maßnahmen durchgeführt. Eine Betroffenheit von Amphibien ist nicht gegeben. CEF-Maßnahmen sind derzeit nur für das Vorkommen der Zauneidechse erkennbar. Diese werden vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt. **Abwägungsvorschlag** **Ergänzung der Begründung**
101.28	Wasserwirtschaft	3.1 Weiterführende Hinweise 3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m	Die Niederschlagsversickerung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Als Grundlage hierfür dient ein Bodengutachten. Dieses wurde bislang noch nicht erstellt. **Abwägungsvorschlag** **Keine Änderung der Planung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.	
101.29	Entsorgungsträgers	3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin: Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten. Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Grundstück, das direkt an die Bredereicher Straße grenzt. Im westlichen Grundstücksbereich (wo die Zufahrt ist) wird straßenseitig ein Müllsammelsammelplatz eingerichtet. Das Befahren der Grundstücke mit Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich. Die TF Nr. 4.1 wird wie folgt ergänzt: *" Müllsammelplätze sind innerhalb des Sondergebietes straßenseitig an der Bredereicher Straße einzurichten."* Die Begründung Kap. 5.3. wird wie folgt ergänzt: *" Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Grundstück, das direkt an die Bredereicher Straße grenzt, umfasst, ist im westlichen Grundstücksbereich (wo die Zufahrt ist) straßenseitig ein Müllsammelsammelplatz eizurichten. Das Befahren der Grundstücke mit Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich."* **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Planung und der Begründung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter erfüllt werden. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden. Das B-Plangebiet ist gemäß den Planungsunterlagen über die Bredereicher Straße verkehrlich erschlossen, über die auch die Abfallentsorgung für das künftige Ferienhausgebiet gewährleistet werden soll. Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	
101.30	Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde	3.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde Der Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken. Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. **Abwägungsvorschlag** **Keine Änderung der Planung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfall-verzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.	
101.31	Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht	4.1 Weiterführender Hinweis 4.1.1 Hinweis Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder in Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie weiterhin von Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Kein Abwägungsbedarf**
101.32	Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde	5.1 Weiterführende Hinweise 5.1.1 Frühzeitige Hinweise Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.	**Kein Abwägungsbedarf**
101.33	Belange des Bereiches Service und	6.1 Weiterführende Hinweise 6.1.1 Frühzeitige Hinweise	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Geltungsbereich besteht bereits eine Zufahrt. Sollte eine weitere Genehmigung erforderlich sein, so ist dies im

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	innere Dienste	Von der Planung ist die Kreisstraße K6520 betroffen. Die Planung und die Anlegung der Zufahrt ist mit der Straßenbaubehörde des Landkreises und der Stadt Fürstenberg abzustimmen. Es besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 22 i. V. m. § 18 Branden-burgisches Straßengesetz (Bbg.StrG).	Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Der Belang betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. **Kein Abwägungsbedarf**
101.34	Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht / vorbeugender Brandschutz	7.1 Weiterführende Hinweise 7.1.1 Hinweise a) *Feuerwehrzufahrt und Bewegungsfläche gem. §5 BBO* Die Zufahrt zum Ferienhausgebiet ist gemäß §5 BBO als Feuerwehrzufahrt nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (02/2007) herzustellen. Damit einhergehend sind im Verlauf der Feuerwehrzufahrt nach ca. 50 m und nach ca. 100 m Feuerwehr-Bewegungsflächen einzuplanen, wobei letztere als Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge bis 10 m Gesamtlänge auszuführen ist. b) *Zweite Rettungswege* Sofern Ferienhäuser mit zweitem Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant werden, darf der Abstand von Feuerwehr-Bewegungsfläche und Objekt nicht mehr als 50 m betragen.	Im Bebauungsplan-Entwurf werden keine gesonderten Flächen für die Feuerwehr oder für Nebenanlagen festgesetzt. Dafür sind die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend groß, so dass kein städtebauliches Erfordernis zu einer Regelung besteht. **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Planung**
101.35	Schlussbemerkungen	Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.	**Kein Abwägungsbedarf**
102	Regionalen	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.07.2021 (Posteingang: 26.07.2021) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.	Die Hinweise zu der Regionalplanung werden zur Kenntnis genommen. In Kap. 3.2 der Begründung wird der Verweis auf die Regionalpläne (Innerhalb der Stadt "Fürstenberg/Havel" übernimmt der Ortsteil "Fürstenberg/Havel" die Funktion eines

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
	Planungs-gemein-schaft	Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung: - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659) - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 - Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321) - Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021 Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Storchenhof Blumenow" der Stadt Fürstenberg/Havel ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar. Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 1,9 ha großen Fläche im Osten der Ortslage Blumenow als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 6 Ferienhäusern und 1 "Saunakarren" als eingeschossige Gebäude in offener Bauweise sowie ergänzende Infrastruktur geschaffen werden.	Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP)) ergänzt. Die zitierten Regelungen des LEP BB werden durch die für den Bebauungsplan relevanten Regelungen des LEP HR ersetzt. Der Begriff im Titel wird korrigiert: Storchenhof statt Ferienhausgebiet. **Abwägungsvorschlag** **Keine Änderung der Planung** **Änderung der Begründung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		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). Die Planung begründet unter Berücksichtigung der Dimension dahingehend keinen Widerspruch. Im Übrigen werden keine weitergehenden Belange der Regionalplanung berührt. Anregung: Im Kapitel 3.2 "Raumordnung und Landesplanung" sollten die o. g. Regionalpläne und die Festlegungen zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten ergänzt werden. Redaktioneller Hinweis: Die Bezeichnungen des Bebauungsplanes in der Planbegründung und in der Planzeichnung unterscheiden sich. Die Bezeichnungen sollten harmonisiert werden. In der Planbegründung wird darüber hinaus mehrfach von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesprochen, während im Übrigen von einem "normalen" Angebotsplan ausgegangen wird. Auch das sollte harmonisiert bzw. klargestellt werden. Hinweise! Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.). Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der	

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung". Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen. Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" wurde am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen und Entscheidungen über deren Zulässigkeit zu berücksichtigen (§ 3 Absatz 1 Nummer 4 i. V. m. § 4 Absatz 1 Satz 1 ROG). Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Information über den Planungsfortgang. Insbesondere bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie der genehmigten Satzung.	

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
201	Landesplanung	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: • Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Erläuterungen: Da das Plangebiet unmittelbaren Anschluss an die Ortslage Blumenow hat, stehen Ziele der Raumordnung (hier insb. Z 5.2 LEP HR) der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet" nicht entgegen. Der Freiraumverbund gemäß LEP HR wird ebenso wenig tangiert wie das Vorranggebiet Freiraum gemäß Regionalplan. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) • Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung" (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657) • Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie" (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 • Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321) • Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" vom 08.06.2021 (ABl. Nr. 26 v. 07.07.2021, S. 584) Bindungswirkung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht. Die Hinweise zum LEP HR werden in die Begründung aufgenommen. **Abwägungsvorschlag:** **Keine Änderung der Planung, nur Änderung der Begründung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hinweise • Auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan wird als vorgesehene Nutzung „WA" angegeben. Auf S. 8 wird u.a. auf den LEP B-B Bezug genommen. Bisher wurden wir zu der Planungsabsicht nicht beteiligt; die auf S. 9 angeführte Stellungnahme der GL vom 14.09.2020 haben wir nicht abgegeben. Die Aussagen sollten überprüft und korrigiert werden. • Der sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie" vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft. • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten:	

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		○ Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen / Satzungen nur in digitaler Form durchzuführen; ○ bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen / Satzungen oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan / die Satzung und die Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link); ○ dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.	
202	Wald	Hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde, hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf zu o.g. B-Plan. Von der o.g. Planung ist kein Wald i.S.d. § 2 LWaldG betroffen. Für die Feststellung der Waldeigenschaft ist die untere Forstbehörde gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 6 LWaldG örtlich und sachlich zuständig. Es wird allerdings empfohlen. einen gewissen Mindestabstand zum, an das Bebauungsplangebiet, angrenzenden Wald einzuhalten. Dadurch lassen sich Konflikte bezüglich Verkehrssicherung , Laub- und Schattenwurf usw. minimieren.	Der Hinweis, das im Plangebiet kein Wald vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen. **Keine Abwägung erforderlich**
204	Bodendenkmäler	Die o.g. Planung liegt teilweise im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7	Der Hinweis zu dem Bodendenkmal wird zur Kenntnis genommen. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		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. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgD-SchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung: 1. Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, dessen Ausdehnung im o.g. Planungsareal Sie bitte dem in der Anlage beigefügten Plan entnehmen. 2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlagen aufzunehmen: 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). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen	Bebauungsplan übernommen. Das Kap. 2.4 der Begründung wird wie folgt ergänzt: *"Die Planung liegt teilweise im Bereich eines Bodendenkmals, dass 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)."* **Abwägungsvorschlag** **Änderung der Planung** **Ergänzung der Begründung**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denk-malpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden. 3. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG). Bei der lage- und erstreckungsgenau vorzunehmenden Übernahme des von uns flächig ausgewiesenen Bodendenkmals können die in der Anlage zur Planzeichen-verordnung von 1981 (GBl. 1 S. 833) aufgeführten Zeichen verwendet werden. Um Bodendenkmale von Baudenkmalen abzugrenzen, wird die Signatur **"BD"** für "Bodendenkmal" vorgeschlagen. Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen. Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Bearbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden. Hinweis:	

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	
205	Verkehr	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft. Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Luftfahrt Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff i. V. m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze),	**Keine Abwägung erforderlich.**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	
206	Straßenwesen	Mit Schreiben vom 23.07 ,2021 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Eberswalde als Träger öffentlicher Belange an o.a. Vorhaben mit der Bille um Stellungnahme. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel hat am 22. Februar 2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Storchenhof Blumenow" gefasst (Beschluss - Nr.: 188/2021). Das Plangebiet liegt östlich der Bredereicher Straße in Ortsteil Blumenow der Stadt Fürstenberg (Havel). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Fürstenberg folgende Planungsziele: 1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern 2. Sicherung der Erschließung 3. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens bestehen keine flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen Dienststätte Eberswalde.	**Keine Abwägung erforderlich**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Es werden keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Dem o.g. Bebauungsplan "Storchenhof Blumenow" wird zugestimmt.	
209.1	Einführung LfU	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.	**Keine Abwägung erforderlich**
209.2	Immissionsschutz	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Die Planvorhaben der Gemeinden – insbesondere Darstellungen/Festsetzungen – sind oft von immissionsschutzrechtlichem Belang und daher bei der Erfüllung der Aufgaben des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Genehmigungs-, Vollzugs- und Überwachungsbehörde sowie als beteiligte Behörde gemäß §	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen. **Keine Abwägung erforderlich**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		4 BauGB für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung von Bedeutung. Wir bitten daher, ein Exemplar des rechtskräftigen B-Planes mit der Begründung an das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Postfach 60 10 61 , 14410 Potsdam zu senden.	
209.3	Wasserwirtschaft	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Das Plangebiet grenzt an ein Gewässer II. Ordnung (Blumenower Brennereigraben). Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden.	Wasser- und Bodenverband - „Schnelle Havel" wurden beteiligt, aber sie haben zu dem Planvorhaben keine Stellung genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen **Keine Abwägung erforderlich**
210	Kampfmittelfreiheitsbescheinigung	zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Der Hinweis zur Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird zur Kenntnis genommen. **Kein Abwägungsbedarf**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
503.1	Ansiedlung	Das geplante Sondergebiet "Ferienhausgebiet" ragt sehr weit in den Außenbereich hinaus und orientiert sich damit nicht an der Bebauung der Nachbargrundstücke. Es ist zu prüfen, ob eine Ansiedlung der Ferienhäuser ausschließlich im westlichen Teil nahe der bereits bestehenden Gebäude möglich ist, sodass der östliche Teil des Plangebietes begrünt werden kann. Somit würden sich auch die Auswirkungen auf den Brennereigraben als potentielles Habitat für Amphibien reduzieren.	Die Grundstücke westlich des Geltungsbereichs gehören zu dem gleichen Eigentümer. Die Grünflächen werden auch für die Gäste des Hotels zur Verfügung erstellt. Ein 10m Abstand vom Brennereigraben ist berücksichtigt, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Hierdurch kann auch eine Beeinträchtigung von Amphibien ausgeschlossen werden. **Kein Abwägungsbedarf**
503.2	Baumbestand	Generell sollte sich die Bebauung am vorhandenen Baumbestand orientieren, sodass Fällungen vermieden werden. Sollten Fällungen dennoch unumgänglich sein, so ist eine Begutachtung auf Lebensstätten von Tieren von einem Sachverständigen vor Baubeginn durchzuführen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.	Innerhalb der zu bebauenden Fläche ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Von einem Vorkommen von Höhlenbrütern ist auf Grund des geringen Alters der Bäume nicht auszugehen. **Abwägung** Keine Änderung der Planung
503.3	Beleuchtung	Der Bebauungsplan muss um eine Betrachtung der möglichen Auswirkungen von zusätzlicher künstlicher Beleuchtung nicht nur auf den Menschen, sondern auch auf Tiere ergänzt werden. Eine fachgerechte Verwendung der Außenbeleuchtung ist sicherzustellen, um u.a. Insekten und Fledermäuse vor schädlichen Effekten nächtlicher Beleuchtung weitgehend zu schützen. Dies beinhaltet eine zielgerichtete Beleuchtung von möglichst geringer Intensität. Zudem muss eine Abschirmung der Leuchtmittel erfolgen, um eine Beleuchtung nicht genutzter Bereiche zu vermeiden. Lampen sollten durch ein Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil gekennzeichnet sein, um die Attraktion von Insekten zu minimieren.	Eine Festsetzung der Art der Beleuchtung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Jedoch kann die Art der Beleuchtung im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Dies wird in den Umweltbericht aufgenommen. **Abwägung** Keine Änderung der Planung, Ergänzung der Begründung

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		Eine abschließende Beurteilung kann erst getroffen werden, wenn Informationen zum genauen Standort der einzelnen Ferienhäuser, als auch zum Artenvorkommen im Planungsgebiet und den Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.	
504	Gewässer II. Ordnung - Brennereigraben	durch die 0_ g. Planung werden die Belange der Gewässerunterhaltung berührt, denn das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Gewässer 11. Ordnung, dem Brennereigraben Blumenow, an. Der Brennereigraben Blumenow befindet sich in der maschinellen Unterhaltung. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind durch den Anlieger zu dulden. Die Unterhaltung erfolgt im Planbereich in Fließrichtung links (siehe Anlage). Hierfür wird oberhalb der Böschungskante ein 5 m breiter Arbeitsstreifen benötigt. Dieser ist von Bepflanzungen und baulichen Anlagen frei zu halten. Die vorliegende Planung ist dementsprechend anzupassen. Dies betrifft im Besonderen den Bereich zum Anpflanzen von Gehölzen sowie das Setzen von Zäunen, sofern dies geplant ist. Weitergehende Belange der Gewässerunterhaltung sind nicht betroffen. Einleitungen in oder Entnahmen aus dem Gewässer sind nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand nicht vorgesehen.	Ein 10m Abstand vom Brennereigraben ist berücksichtigt, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Eine von Pflanzungen und baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche wird in den Bebauungsplan aufgenommen. **Keine Abwägung erforderlich**
505	Starke Nachfrage zum Schäferkarren	Aus Sicht des Tourismusverbandes bestehen keine Einwände. Im Gegenteil, die Umwidmung des Plangebiets in ein Ferienhausgebiet und die mit dieser Umwidmung vorgesehene Errichtung von so genannten "Schäferkarren" als Ferienhäuser erfüllt die momentan sehr starke Nachfrage nach individuellen Übernachtungsmöglichkeiten für Urlaubsgäste. Die Lage etwas abseits der touristischen Zentren und die Originalität der geplanten Unterkünfte betrachten wir als ideal, um	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit den Eigentümern verhandelt. **Keine Abwägung erforderlich**

Belang-Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
		der Landestourismuskonzeption des Landes Brandenburg Rechnung zu tragen: durch die wirtschaftliche Stärkung des ländlichen Raumes die Ausspielung der Angebote der Erlebniswelten "Landlust ausleben" und "Tief durchatmen".	
601	Zehdenick	Belange der Stadt Zehdenick werden bei Umsetzung der Planungsziele soweit erkennbar nicht berührt. Sollten sich die Planungsziele umfassend ändern. bitte ich um erneute Beteiligung	**Keine Abwägung erforderlich**
604	Lychen	Im Rahmen der Beteiligung zum o. g. Planvorhaben nehme ich auf der Grundlage der mir mit Schreiben vom 23.07.2021 übergebenen Planunterlagen wie folgt Stellung: Durch den vorgelegten Bebauungsplan "Storchenhof Blumenow" in Fürstenberg/Havel, OT Blumenow werden Belange der Stadt Lychen nicht nachteilig berührt. Es gibt weder Anregungen noch Bedenken. Von einer weiteren Beteiligung innerhalb des Verfahrens kann abgesehen werden.	**Keine Abwägung erforderlich**

Stadt Fürstenberg / Havel
Ortsteil Blumenow

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 1
"Storchenhof Blumenow"

Stand: Entwurf
vom 15. März 2022

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

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
Homepage: 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
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung **5**

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 6

1.3 Planverfahren 6

2. Ausgangssituation **7**

2.1 Bebauung und Nutzung 7

2.2 Erschließung 7

2.3 Altlasten 7

2.4 Bodendenkmale 7

2.5 Eigentumsverhältnisse 7

3. Planungsbindungen **9**

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9

3.2 Raumordnung und Landesplanung 9

3.3 Flächennutzungsplanung 10

4. Planungskonzept **11**

4.1 Ziele und Zwecke der Planung 11

4.2 Planungskonzept 11

5. Planinhalt **12**

5.1 Art der baulichen Nutzung 12

5.2 Maß der baulichen Nutzung 12

5.3 Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen 12

5.4 Privat Straßenverkehrsfläche 12

5.5 Erschließung 13

5.6 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 14

5.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft 14

5.8 Nachrichtliche Übernahmen 15

5.9 Flächenbilanz 15

6. Umweltbericht **16**

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen 16

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes 16

6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 22

6.4 Zusätzliche Angaben 36

7. Verfahren **43**

8. Rechtsgrundlagen **44**

Quellenverzeichnis **46**

Textliche Festsetzungen **46**

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 "Ferienhausgebiet 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 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.

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

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, sind 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 Himmelpfort), wodurch ein hohes Maß an Ruhe und Erholung gewährleistet ist.

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 und Hofstelle genutzt.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Westen angrenzende "Bredereicher Straße". Die OVG-Haltestelle " Blumenow, Kirche" ist über die Bredereicher Straße in ungefähr 160 Metern 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.

Bredereicher Straße ist ca. 620m lang und fährt von L214 bis Tornower Str.

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser und Strom sind am Plangebiet vorhanden.

Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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-1 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]

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 liegen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Blumenow, Amtsfreie 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 " Ferienhausgebiet Tornow " 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 Regional-plänen 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 Um-landes 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 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, dass 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 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.

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 (Schäferkarren) und für die Sicherung der Erschließung.

4.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept "Storchenhof Blumenow" sieht die Errichtung eines Ferienhausgebietes vor. Geplant sind 6 Schäferkarren als Ferienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 20 m^2 jeweils und einer Gebäudehöhe von 4 m, sowie ein Saunaschäferkarren. 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. 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 Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen (GR) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit es nicht zur Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GRZ- und GFZ-Obergrenzen von jeweils 0,4 und 1,2 kommen kann, wird zusätzlich die GRZ festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird eine GRZ von 0,1 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 somit 1,1 ha x GRZ 0,1 = 0,11ha

50% zulässige Überschreitung für Nebenanlagen 0,11x0,5 = 0,055

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von 1,1 ha eine Versieglung von rund 0,165 ha möglich.

Höhe baulicher AnlagenDie 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 60,0 m. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den festgesetzten Bezugspunkt über NHN. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 56,0 m über NHN in Tornow. Daher beträgt die tatsächliche Höhe der baulichen Anlagen bis zu 4,0 m. 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. Fahrradabstellanlagen und Müllsammelhäuser errichtet werden sowie eine Fläche für die Feuerwehr (Feuerwehrzufahrt und Feuerwehraufstellfläche).

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" 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 Feuerwehrerschließung 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 Müllsammelsammelplatz eizurichten. Das Befahren der Grundstücke mit Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind Stellplätze zulässig.

5.4 Private Straßenverkehrsfläche

Innerhalb des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow" wird eine private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die nordwestlichen/rückseitigen Grundstücke (außerhalb den Plangebiet) zu sichern. Diese 5,5 m breite Straße führt durch das Sondergebiet bis zum die Grundstück 119(außerhalb den Plangebiet).

5.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt Westlich über den angrenzenden Weg der Bredereicher Straße, welche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird und die Fläche für Nebenanlage. 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 Schäferkarren im Plangebiet auf die umliegende Verkehrsinfrastruktur sind als unerheblich anzusehen.

Weiterhin dienen die Straßenflurstücke der Unterbringung der Medienerschließung. 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 der Bauleitpläne 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-1 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 drei Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" mit einer Gesamtfläche von rd. 7.300 m^2 gesichert. Die Grünfläche zwischen der privaten Verkehrsfläche und dem Sondergebiet soll als Puffer dienen zwischen Verkehr und Schäferkarren, die Grünfläche im Südosten ist 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 0,1 mit 50% Überschreitung für Nebenanlage, höchstens 15% 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 Versieglungsgrad 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.

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.

Naturparks „Uckermärkische Seen“

Das Plangebiet grenzt an Naturparks „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
Geltungsbereich	**1,88**	
Sondergebiet "Ferienhausgebiet"	0,00	1,1
private Grünfläche	1,88	0,73
private Verkehrsfläche	0,00	0,05

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 Brennereigraben 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)[1]

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

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)[2]

Die in § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes

[1] 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

[2] 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 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. 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 dieser verbotenen 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)[3]

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

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

Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Grundgesetzes von den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ab.

6.2.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)[4]

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 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)[5]

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)[6]

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.

---

[4] 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)

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

[6] Hinweise zur Eingriffsregelung (HVE) nach §§10 – 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (MLUV 2009)

6.2.7 Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel[7]

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

6.2.8 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil 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 " Ferienhausgebiet Tornow " 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 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

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

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 Freiraumineanspruchnahme 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, dass 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.

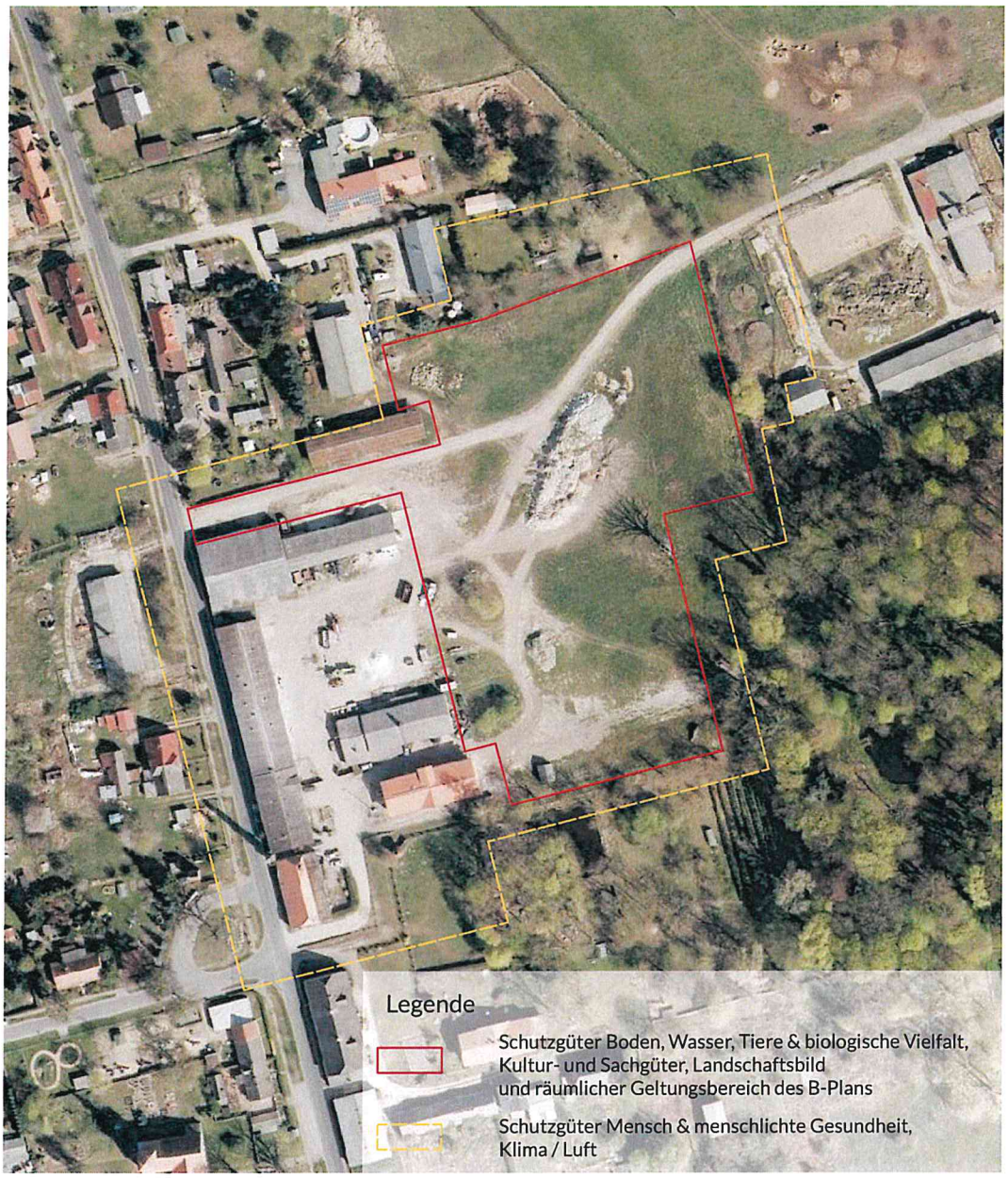


Abb. 1 Untersuchungsräume
(Quelle: geoportal Brandenburg)

6.3.2.3 Methodik

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[8] 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 „Ferienpark" festgesetzt werden soll, wird dem Biotoptyp 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 Trittrasen 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 „Ferienpark" dient, festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird im zentralen sowie im süd-westlichen Teil des im Bebauungsplans festgeschriebenen Geltungsbereichs verortet. Der Erschließungsweg im nord-westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, ausgehend von der Bredereicher Straße, ist ebenfalls als Sondergebiet mit der Nutzung „Ferienpark" dargestellt.

Darüber hinaus werden zwei private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Hausgarten" 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. Das Untersuchungsgebiet befindet sich inmitten des Naturparks „Uckermärkische Seen".

[8] Vermesser-Plan, Peick Vermessung, am 02. 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 gem. §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 dem Gutachten geeignete Quartiere für den Besatz mit höhlenbrütenden bzw. gebäudebrütenden Vogelarten auf, bzw. war im Jahr der Erfassung mit den Arten Rauchschwalbe (*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 Besiedelungspotential 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 ruderale Gras- und Staudenfluren vorhanden, die als Verstecke fungieren könnten."

Demnach wird eine zukünftige Besiedelung 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 dem 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 Poten-

tial 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 Kronenbereich 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 Baumaterialiager, 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 Gräser 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 Flächenzuweisungen übernommen und durch die Aufzeichnungen der Kartierungen, sowie durch die Fotodokumentation der Begehung am 19. April ergänzt wurden. Diese Flächen wurden schließlich über ein Luftbild[9] aus dem geoportal Brandenburg gelegt.

Die Aufschlüsselung der Biotop-Nummern ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Abb. 2 Biotoptypenkarte (Quellen: geoportal Brandenburg und Vermesserplan)

[9] BrandenburgViewer, Digitale Ortofotos, farbig (DOP20c), fotografiert am 19. April 2019, Stand 07. Juli 2021

Der folgenden Tabelle sind die kartierten Biotope[10] zu entnehmen.

Tab. 1 Biotoptypen im Bestand

Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp
01131	naturnahe, unbeschattete Gräben
05170	Trittrasen
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". Verbotstatbestände, 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 süd-westlich 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.

[10]Liste der Biotoptypen Brandenburgs vom 09. März 2011; https://lfu.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[11] (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-fluviatilem 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[12] (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[13] ist das Klima an diesem Ort mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt viel Niederschlag in Blumenow, selbst im trockensten Monat. In Blumenow wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9.7 °C erreicht. Innerhalb eines Jahres gibt es 683 mm Niederschlag.

Sonstige Informationen über Bodenluftfunktionen oder Kaltluftentstehungsgebiete konnten nicht ermittelt werden, da diesbezüglich kein Kartenmaterial gefunden werden

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

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

[13] https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/tornow-71977/ Stand 07. Juli 2021

konnte. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche nur geringe 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 partiell aufgewachsenen Forsten 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 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 "Storchenhof Blumenow" mit einer Größe von ca. 1,9 ha durch die GRZ von 0,1 eine Versieglung 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 0,384 ha Baufläche und Trittrasenbereiche 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)."

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 die überbaute Fläche 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 teilversiegelter Fläche im Bestand vorhanden, die mit einem Versiegelungsgrad von 50 % 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 "Ferienpark" mit einer Größe von etwa 19.000 qm und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 mit 50% Überschreitung eine Versieglung von rund 1.650 qm möglich. Abzüglich der 1.110 qm vollversiegelter Fläche aus dem Bestand, ergibt sich so eine mögliche Neuversiegelung von **540 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 möglichen Neuversiegelung von ca. 540 qm und der Tatsache, dass die umliegenden Freiflächen genügend Potential aufweisen, Temperaturschwankungen und Überhitzungen auszugleichen, ist die Beeinträchtigung 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/Oktober. 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 zuüberbauende 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.

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 (kindskopfgroß 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, ostexponiert 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 diverse Gehölzen geplant. Gemäß des vorliegendem Planentwurfs vom 10. November 2021 (SR Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode) sind Pflanzungen von groß- und mittelkronigen Laubbäumen, Sträuchern, Hecken und uferbegleitender Gehölzvegetation vorgesehen. Hierfür sollen überwiegend autochthone Gehölze verwendet werden. 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.

6.3.6.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Der Ausgleich gemäß Baugesetzbuch wird über die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ermittelt. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt ist, ob und wenn ja wie viele 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.

Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert. Die mögliche Neuversiegelung von **540 qm** ist vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da auf der Fläche im Bestand keine vollversiegelten Bereiche vorhanden sind, bietet die HVE die Möglichkeit, Liegenschaftsverwaltungen, Kommunen oder private Eigentümer für die Ermittlung einer Ausgleichsfläche heranzuziehen.

Der Ausgleich für Versiegelung erfolgt über die Anpflanzung von Hecken aus heimischen Sträuchern und Bäumen auf dem Grundstück, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 60 – 100 cm haben die Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm. Die Maßnahme hat einen Umfang von 1.130 m^2, so dass die zusätzliche Versiegelung von 540 m^2 gemäß HVE 2009 im Verhältnis 1:2 ausgeglichen wird. Die Flächen werden als zu bepflanzende Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 in Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu betrachten. Bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl würde sich die Bebauung verdichten und die Ferienhausanlage weniger attraktiv werden. Eine Verringerung der Grundflächenzahl würde das Vorhaben finanziell nicht mehr rentabel sein.

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

Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Einzelhäusern 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	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 0,1 mit 50% Überschreitung stehen insgesamt 1.650 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 ein 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 geringe 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 Vermesserplan verzeichnet ist, war bereits vollständig entastet. Zudem wurde – in geringem Maße – auf Habitate geschützter Tierarten geachtet. Darüber hinaus wurde am 22. Juli 2021 eine artenschutzfachliche Begutachtung von Eichkater – Baum & Umwelt 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 mögliche Neuversiegelung von insgesamt **540 qm** müssen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Diese werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geklärt und bis zum Zeitpunkt der Festsetzung vertextlicht.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</u>

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz
Reptilienschutz bei Erdarbeiten
Erhalt von Kleinstrukturen
Gebäudebegutachtung
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 Vermesserplan 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, die Träger öffentlicher Belange sind, 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

Wird ergänzt

7.5 Formelle Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

7.6 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

7.7 Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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)

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 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/14 Nr. 32)

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. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (2694) geändert worden ist

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (Artikel 306) geändert worden ist.

GVBl 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.)

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

LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007): Gesetz zu dem Staats-vertrag 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

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 Bekannt-machung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

WHG (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

HVE (Hinweise zur Eingriffsregelung) nach §§10 – 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (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 H he 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 20 qm jeweils, zuzüglich Terrasse bis zu einer Fläche von 10 qm zulässig. Zusätzlich ist ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von höchstens 20 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 sind. 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.

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)

6.

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

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 20 qm jeweils, zuzüglich Terrasse bis zu einer Fläche von 10 qm zulässig. Zusätzlich ist ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von höchstens 20 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 sind. 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.
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)

6.
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)

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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.

Pflanzliste

1 großkronige Laubbäume (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
Quercur robur	Eiche

2 mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

3 Sträucher / Heister

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	weigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus syvestris	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

3 Kletterpflanzen

Clematis paniculata	Oktober-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa-Hybriden	Kletter-Rosen
Vitis-Hybriden	Echter-Wein

4 Bodendecker

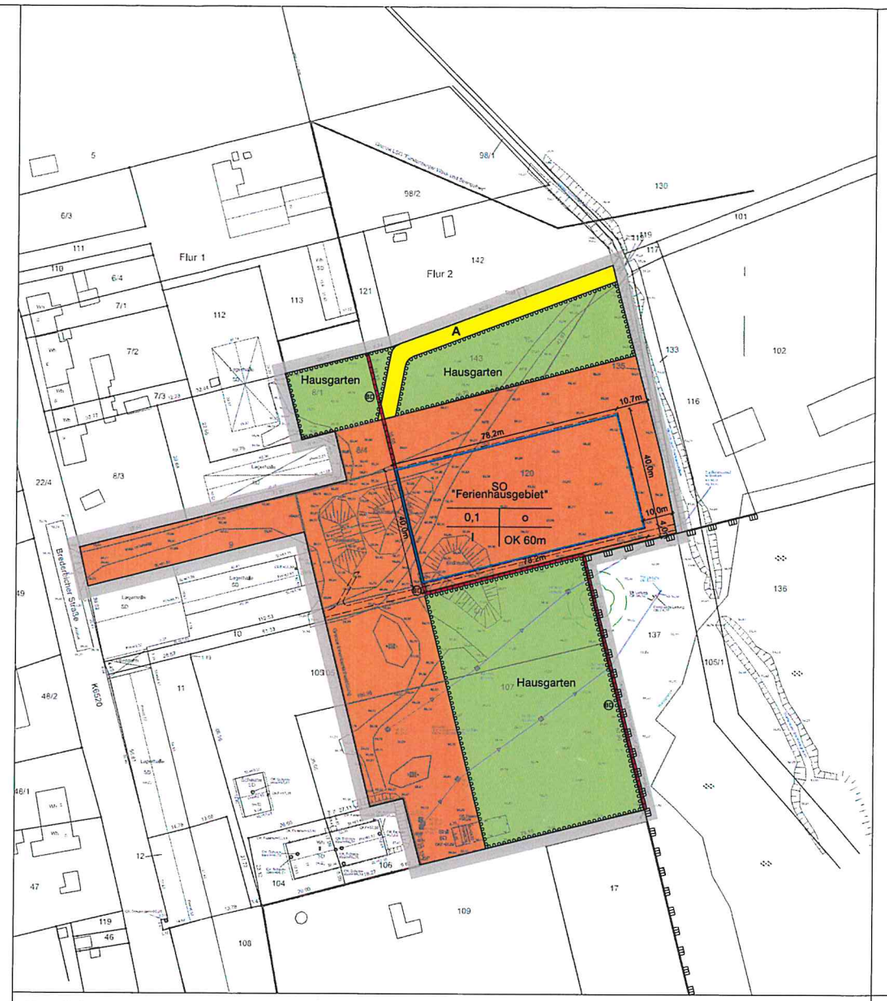
Fragaria vesca	Waldbeere
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Niederes Johanniskraut
Luzula pilosa	Hainsimse
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie

5 Pflanzen für Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
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

6 Pflanzen für die Uferbereiche

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

0 20 40 60 80 100 m N

Maßstab 1: 1000 (im Originalausdruck A1)

Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

0,1 — GRZ als Höchstmaß
o — Offene Bauweise
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 60m — 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 Hausgarten (§ 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

private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

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

B — Bodendenkmal

Nutzungsschablone: SO "Ferienhausgebiet" | GRZ | Bauweise | Anzahl der Geschosse | Höhe baulicher Anlagen

Übersichtsplan M 1:5.000

Grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Stadt Fürstenberg/Havel

Bebauungsplan Nr.1 "Storchenhof Blumenow"

Fassung vom 15. März 2022

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 !