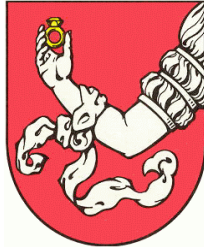


# **Stadt Fürstenberg/Havel**



## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13**

**“Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark – Teilumwandlung von  
Sonderbauflächen die der Erholung dienen zum Reinen Wohngebiet”**

### **Begründung**

#### **Entwurf**

##### Planverfasser:

HiBU GmbH  
Groß Kienitzer Dorstraße 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow  
Tel. 033708 902470

19.11.2024

## Inhalt

<b>1. ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN .....</b>	<b>1</b>
1.1 PLANUNGSANLASS .....	1
1.2 ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN .....	1
<b>2. BESTAND .....</b>	<b>1</b>
2.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	1
2.2 BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN .....	3
2.2.1 Biotopstruktur .....	3
2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile .....	3
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1 LANDESPANUNG .....	5
3.2 REGIONALPLANUNG .....	5
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
<b>4. PLANINHALT .....</b>	<b>6</b>
4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG .....	6
4.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
<b>5. VERSORGUNG - ENTSORGUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FORTSCHREIBUNG DES UMWELTBERICHTS .....</b>	<b>10</b>
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR .....	10
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....	10
6.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....	14
<b>7. FLÄCHENÜBERSICHTEN .....</b>	<b>14</b>
<b>8. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>15</b>

Anlagen:

- Umweltbericht



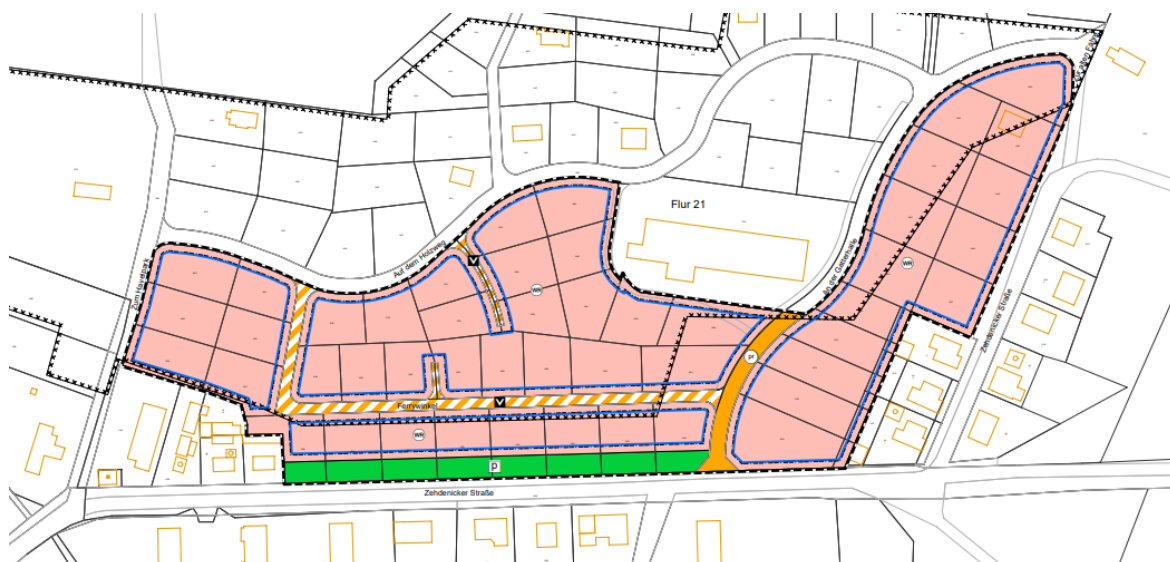


Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung

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

Flur	Flurstücke (vollständig)	Flurstücke (anteilig)
21	1635 – 1640, 1642, 1649 – 1656, 1657 – 1662, 1663 – 1702	1665

Stand: 10/2023

Der Einbezug des Wohngebiets Flurstück 1681 in ein großes Baufeld war im Entwurf nicht weiter erforderlich, da die Bebauung dort abgeschlossen ist und weitere Baugebiets übergreifende Bebauung nicht vorgesehen sind.

Die verkehrliche und mediale Erschließung des Plangebietes wird durch die Straßen „Zehdenicker Straße“ und „Zum Havelpark“ und „Zur alten Fähre“ und den öffentlich-rechtlich gewidmeten Privatstraßen „An der Gatterhalle“ und „Ferrywinkel“ und „Auf dem Holzweg“, gesichert.

Gemäß der Stellungnahme vom 09.02.2023 des Landesbetrieb Forst Brandenburg wurde die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bereits vollzogen.

*Bei der geplanten Maßnahme wurde kein weiter Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in Anspruch genommen. Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.*

Die vorgenannten Straßen wurden im Rahmen des ursprünglichen B-Planverfahrens bereits durch die Feuerwehr und den Landkreis abgenommen und rechtlich über eine Baulast gesichert und folgend dargestellt.



Abbildung 3: Übersicht Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen.

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

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

### 2.2.1 Biotopstruktur

Am südwestlichen Zugang zur Plangebietsfläche erstreckt sich die Bebauung des Wohngebiets entlang der Zehdenicker Straße in den Geltungsbereich hinein. Das von der Planung betroffene und für Wohnzwecke genutzte Gebäude ist dabei von ebenfalls in Nutzung befindlichen Garagen und Nebenanlagen weitläufig umgeben. Im Weiteren existierten entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes, oberhalb des Grünstreifens keinerlei Bebauungen mehr. Die Flächen wurden im Rahmen der Entsiegelungs- u. Beräumungsmaßnahmen komplett beräumt und gerodet.

Im Osten befinden sich noch vereinzelte Baumgruppen, die im Rahmen der Beräumung und Rodung stehen gelassen wurden.

### 2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Geltungsbereich des Plans befindet sich im Naturpark „Uckermärkische Seen“. Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“, wobei eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets mit Sicherheit auszuschließen ist, da zwischen Plangebiet und LSG bereits Siedlungsflächen liegen.



Abbildung 4: Lage des Plangebietes (rot umrandet), nördlich das LSG (hellgrün schraffiert)

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesplanung

##### ***Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung***

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

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

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

Die Ziele der Raumordnung wurden mit der Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5, vom 06.02.2024 mitgeteilt, so dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen war. Der Bebauungsplan fiel ursprünglich unter die Tatbestände des § 13a BauGB und galt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Planung wurde daher aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gesehen und stand nicht im Widerspruch zu Ziel 5.5. Abs. 2 LEP HR. Aufgrund der Versagung des Landkreises Oberhavel vom 18.09.2024 wird die Planung nun im Regelverfahren weitergeführt. Der Versagungsgrund lautet unter anderem:

„Nach wertender Betrachtung nach der Verkehrsauffassung und unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten befindet sich der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ nicht in einem Siedlungsbereich im Sinne des § 13 a BauGB. (...)“.

#### 3.2 Regionalplanung

Durch die Regionale Planungsstelle Prignitz-Oberhavel wurde mit der Stellungnahme vom 16.02.2024 mitgeteilt, dass folgende Pläne für das Vorhaben relevant sind:

- 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)

In der gleichen Stellungnahme erklärt die RPG die Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Regionalplanung als vereinbar:

*Mit der 1. Änderung soll der Bebauungsplan den geänderten städtebaulichen Entwicklungsabsichten angepasst werden. Der Planentwurf hat die Entwicklung einer ca. 3,3 ha großen Fläche im Osten der Stadt Fürstenberg/Havel als reines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von 48 Flurstücken zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ergänzender Infrastruktur geschaffen werden.*

*Die Planung war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 14. Februar 2023). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die Änderungen führen zu keiner abweichenden Beurteilung des Sachverhalts. Insofern hat die regionalplanerische Beurteilung weiterhin Bestand.*



### 3.3 Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet liegt in der Gemeinde Fürstenberg/Havel nicht vor. Lediglich für die Ortsteile Himmelpfort und Bredereiche gibt es rechtskräftige Teilflächennutzungspläne.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans handelt es sich insofern um einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan), da (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Er erfüllt die materiellen Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan, da er einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar ist.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen. Der Eigentümer der Flächen möchte die hochwertige Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglichen. Zudem wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zugelassen werden. Ausnahmsweise können bei Doppelhäusern bis zu vier Wohnungen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).



Abbildung 5: Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan zur 1. Änderung

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



die Bebauung sanft in das nähere Siedlungsumfeld einfügt. Wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Im Bauleitplanverfahren sind genaue Angaben zu den Wohneinheiten nicht möglich. Es kann jedoch geschätzt werden, dass 48 Flurstücke zur Bebauung zur Verfügung stehen. Es ist somit mit ca. 50 Wohneinheiten und einem Zuwachs von ca. 100 Einwohnern zu rechnen.

Erst im Zuge der künftigen Bebauung und der individuellen sowie privaten Planung können genaue Aussagen zu den Entwicklungen getroffen werden.

## **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die folgende Nummerierung entspricht der Nummerierung auf der Planzeichnung.

### *1. Art der baulichen Nutzung*

Reine Wohngebiete

#### a) WR

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

#### Zulässig sind

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

#### Ausnahmeweise können zugelassen werden

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

#### Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

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

#### a) Grundflächenzahl

- in dem Reinen Wohngebiet  
GRZ: 0,3

*Kommentar: Durch die Reduzierung der GRZ von 0,4 im ursprünglichen Plan auf 0,3 in der 1. Änderung wird die Versiegelung reduziert.*

#### b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

- im WR: II

### *3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)*

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

*Kommentar: Die im ursprünglichen Plan als SO Ferien 1,3, 4 anteilig und 5 ausgewiesenen Flächen werden nun als WR ausgewiesen.*

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

### *4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

In dem Reinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können bei Doppelhäusern bis zu vier Wohnungen zugelassen werden.

Städtebaulichen Ziele: Die städtebauliche Zielstellung ist die Schaffung von Wohnraum für ca. 50 Wohneinheiten (WE). Dabei soll die Bebauung städtebaulich in die Ortslage eingefügt werden, dass durch die baulichen Festsetzungen ein gestufter Übergang von dem Geschosswohnungsbau im Süden zu der Ferienhausnutzung im Norden erfolgen kann. Mehrfamilienhäuser mit sehr vielen Wohnungen, die zu unverträglichen Verkehrsentwicklungen oder zu weiteren Infrastrukturbedarfen führen würden, sollen mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen soll Mietwohnungsbau im begrenzten Umfang ermöglichen, aber dabei soll die typische aufgelockerte Siedlungsstruktur des Ortsrands beibehalten werden.

#### *5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Straßenabschnitte „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“ werden als folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Der Straßenabschnitt „Ferrywinkel“ wird wie im Ursprungsbebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Der Straßenabschnitt „An der Gatterhalle“ wird als „Private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Diese dient der geplanten Erschließung der Baugebiete im Geltungsbereich, ausgehend von der „Zehdenicker Straße“.

#### *6. Stellplätze (§ 12 Abs.2 und 6 BauNVO)*

In dem Baugebiet "WR" ist pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz zu errichten.

#### *7. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung*

##### *a) Kompensationspflanzungen*

Pflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzgutqualität durchzuführen:

Qualität:

Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60cm.

Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm

##### *b) Pflanzungen in den Baugebieten*

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> neuversiegelter Wohngebäudefläche ist ein Baum oder 5 Sträucher gemäß Pflanzliste in der Anlage und Qualität innerhalb des Wohngrundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### *8. Private Grünfläche*

Auf der privaten Grünfläche sind als bauliche Anlagen nur Spielgeräte, Zäune bis zu einer Höhe von 1,30 m, und befestigte Aufenthaltsflächen bis 10 m<sup>2</sup> zulässig. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die in der Anlage zu findende Pflanzliste zu berücksichtigen.

#### *9. Klarstellende Festsetzung*

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark – Teilumwandlung von Sonderbauflächen die der Erholung dienen zum Reinen Wohngebiet" werden die davon berührten Teilbereiche der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" vollständig aufgehoben. Danach gelten für diese Teilbereiche die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark – Teilumwandlung von Sonderbauflächen die der Erholung dienen zum Reinen Wohngebiet". Durch die Planänderung ist keine erhebliche Beeinträchtigung auf die bestehende und geplante

Nutzung zu erwarten. Umgekehrt gehen von dem reinen Wohnbedarfsnutzung keine negativen Umwelteinwirkungen aus.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

## **5. Versorgung - Entsorgung**

Der Änderungsbereich des Plangebiets ist für die Versorgung (Wasser, Strom, Gas, Abfall usw.) bereits über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Straße „Zum Havelpark“ und „Zur alte Fähre“ und der „Zehdenicker Str.“ erschlossen. Die innere verkehrliche sowie mediale Erschließung über die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Privatstraßen „Zur Gatterhalle“, „Ferrywinkel“ und „Auf dem Holzweg“ ist vollständig im Ursprungsplan berücksichtigt. Die Zufahrt/Erschließung der Grundstücke entlang der „Zehdenicker Straße“ erfolgt über die Straße „Ferrywinkel“. Sämtliche Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekom.) sind bereits teilweise verlegt sowie die Straßenbeleuchtung fertiggestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über drei Entnahmestellen (am Baalensee, am Fährbecken sowie am Hydranten an der Kreuzung Gatterhalle zur Zehdenicker Straße).

Die Löschwasserversorgung im 300m Radius und die Erreichbarkeit wurden im Rahmen des ursprünglichen B-Planverfahrens bereits durch die Feuerwehr und den Landkreis abgenommen bzw. rechtlich über eine Baulast gesichert. Die Feuerwehr-Bewegungsflächen sind in der Planzeichnung als Hinweis enthalten.

## **6. Auswirkungen der Planung und Fortschreibung des Umweltberichts**

### **6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

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

Die Stadt bietet ausreichend vorhandene Infrastruktur, wie Kita, Schulen, ärztliche Versorgung, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen, um einer gemäßigten Erweiterung von ca. 50 WE abzapfend. Eine umfassende Analyse ist in Anbetracht des zu erwartenden Zuwachses an Einwohnern nicht erforderlich.

### **6.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

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

#### **Mensch**

##### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

##### **Immissionen**

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

##### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Gemeinde- und Anliegerstraßen.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Gemäß den Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) vom 25.01.2024 liegt keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung vor.

Boden- und Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Zum Vorentwurf 17.01.2023 hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planungen Stellung:

*„Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „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.) folgende Verpflichtungen bestehen:*

*1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*

*2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).“*

Im Geltungsbereich befanden sich nach Stellungnahme der Forstbehörde des Landes Brandenburg Waldflächen (siehe folgende Abbildung). Die festgesetzten Waldflächen im jetzigen Geltungsbereich wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens vollständig umgewandelt. Demnach befindet sich zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes kein Wald im Plangebiet. Die Ersatzpflanzung ca. 2,5 ha wurde durchgeführt, dies hat der Landesbetriebe Forst Brandenburg in der Stellungnahme am 09.02.2023 bestätigt.

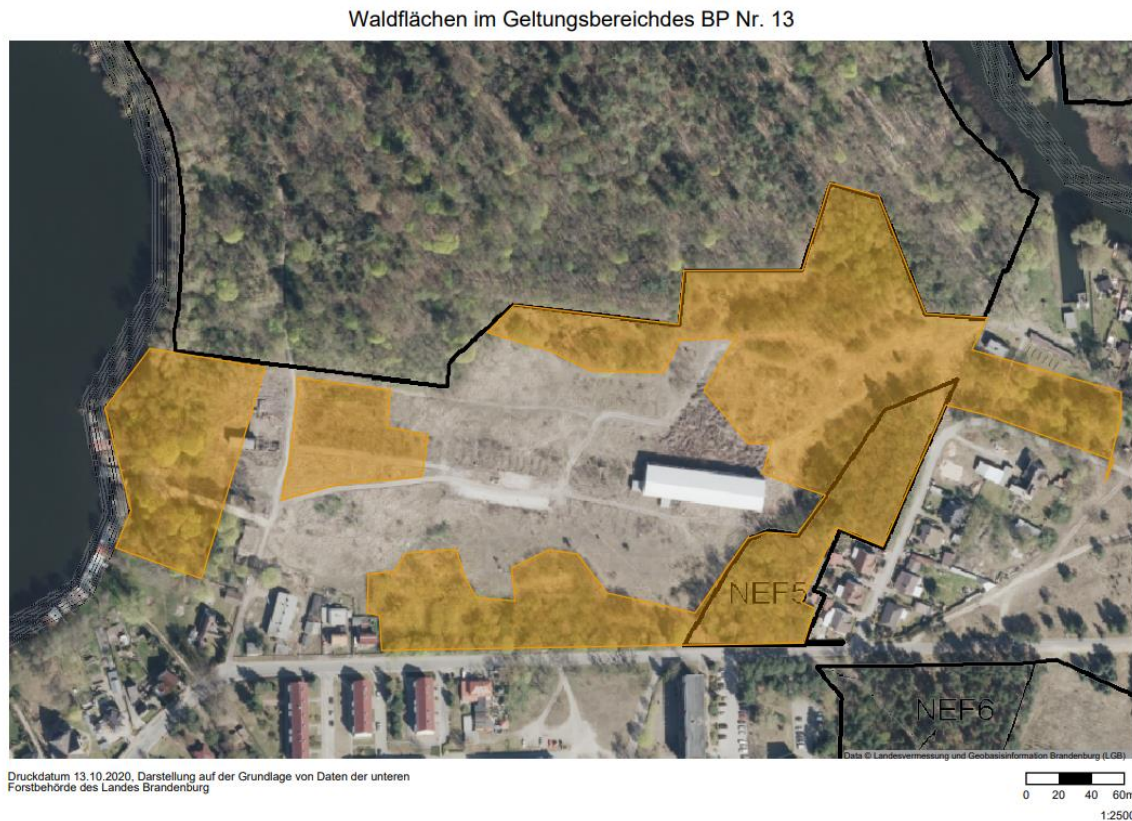


Abbildung 6: Waldflächen im Plangebiet

## **Boden**

### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

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

### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Durch das Vermessungsbüro Lisowski wurde eine Aufnahme der versiegelten Flächen durchgeführt. Im Planbereich werden insgesamt mehr Flächen entsiegelt als durch die Bebauung versiegelt werden. Die Eingriffsregelung wird im Umweltbericht erarbeitet. Parallel dazu wird im WR die GRZ auf 0,3 reduziert. Das heißt konkret, dass die mögliche Versiegelung durch Haupt- und Nebengebäude durch die Änderung des Bebauungsplanes reduziert werden. Damit entfallen Maßnahmen (wie z.B. die Pflanzung von Bäumen), welche im ursprünglichen Bebauungsplan zum Ausgleich der Versiegelung geplant waren.

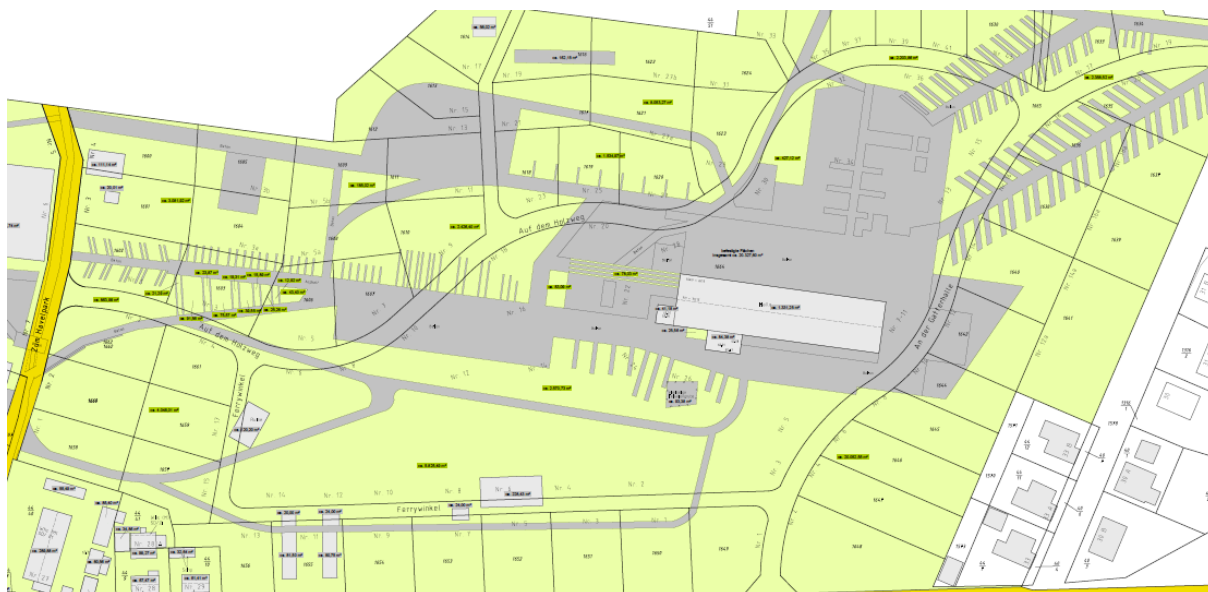


Abbildung 7: Versiegelte Flächen im Plangebiet

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Entsiegelungsfläche von insgesamt 21.170m<sup>2</sup> anerkannt. Diese wurde mit Ausnahme der Halle und angeschlossenen Flächen vollständig entsiegelt:

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )
Insgesamt versiegelte Fläche	21.170
Gatterhalle	1.152
Versiegelung um Gatterhalle	1.800
Anbau	36
Zuwegung	12
<b>Summe:</b>	<b>18.170</b>

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurden also Flächen von 18.170m<sup>2</sup> entsiegelt.

Gemäß Kapitel 3.2.5.2.2 des ursprünglichen Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen ein zu kompensierender Zuwachs von Vollversiegelung von 13.721m<sup>2</sup> geschaffen. Als Ausgleich für diese Versiegelungen waren insgesamt 68 Bäume zu pflanzen und 673m<sup>2</sup> Laubgehölz im Plangebiet anzupflanzen. Durch das Ergebnis der bereits entsiegelten Flächen und der zu erwartenden Versiegelung ist keine Kompensation notwendig. Die südlich gelegene, private Grünfläche bleibt unverändert.

## Wasser

### a) Baubedingte Wirkfaktoren

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

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

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

### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung neuer versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen



Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen und in Randbereichen der Verkehrsflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein, zumal große Flächen entsiegelt wurden.

*Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverband Uckermark – Havel vom 16.01.20204 sind die als Gewässerunterhalter zu vertretenden Belange im vorliegenden Fall nicht betroffen, denn es befinden sich weder Gewässer II. Ordnung im Vorhabenbereich noch soll Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung eingeleitet werden.*

#### **Klima und Luftqualität**

Die mit der Änderung des Bebauungsplans zulässigen Versiegelungen werden von einer GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Grundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Flächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten**

Im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wurde die Fläche bereits geräumt. Es befinden sich also keine geschützten Biotope im Plangebiet.

#### **Landschafts- und Ortsbild**

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

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

## 6.3 Belange des Immissionsschutzes

### Straßenverkehr

Die Kreis- und Anliegerstraßen erfahren durch die geringe Nutzungsintensität keine Mehrbeeinträchtigung. Die vorhandenen Straßenflächen im Plangebiet bleiben im privaten Besitz. Durch eine Wohnnutzung ist im Vergleich zu einer Nutzung als Ferienwohnung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten, da die täglichen An- und Abfahrten bei einer Wohnnutzung tendenziell geringer einzustufen sind als bei einer Nutzung zur Erholung.

Die GRZ wurde auf 0,3 reduziert. Das heißt die durch Haupt- und Nebengebäude mögliche maximale Verdichtung ist nun sogar geringer, wie in den Ferienhausgebieten des Ursprungsbebauungsplanes. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht gegeben, da das Maß der baulichen Nutzung geringer ist und man somit auch von einer geringeren Nutzungsintensität der Straße ausgehen kann.

### Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke

Von dem Vorhaben geht gemäß seinem Charakter des Reinen Wohngebiets keine Zunahme durch schädlichen Umwelteinwirkungen für die Umgebung aus. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 16.02.2024 wird der Einschätzung gefolgt:

*„Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen ein. Auf Grund der konkreten örtlichen Gegebenheiten gehe ich jedoch davon aus, dass durch den Verkehrslärm unter Berücksichtigung der zur Zehdenicker Straße ausgerichteten Grünflächen als Pufferzone sowie den sich aus anderen gesetzlichen Vorgaben (GEG11) ergebenden Anforderungen an die Ausführung der baulichen Hülle der Wohngebäude die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt bleiben. In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV12 unterliegen. Weitergehende Angaben zu den Belangen des Störfalls sind somit nicht erforderlich.“*

*Den Ausführungen zu dem Thema kann hinsichtlich der für die Belange des Immissionsschutzes relevanten Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Klima und Luft gefolgt werden.*

*Mit der Festsetzung des reinen Wohngebietes werden hohe Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gestellt. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ergeben sich hieraus u.a. erhebliche Anforderungen an die Lärmemissionen von technischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen). Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zwingend erforderlich.*

*Hinsichtlich der hier zu vertretenen Belange des Immissionsschutzes kann dem Vorhaben zugestimmt werden.“*

## 7. Flächenübersichten

In der 1. Änderung wird ein Reines Wohngebiet neu ausgewiesen. Diese ersetzen die bisher ausgewiesenen Wald-, Verkehrs- und Sondergebietsflächen. Die private Grünfläche entlang der Zehdenicker Straße bleibt erhalten.

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

Neuausweisung:

WR

Fläche	Größe in m²
Nord	12.423
Süd	8.316
Ost	11.487
Summe	<b>32.226</b>

Verkehrsfläche: 124 m<sup>2</sup>

Summe Neuausweisungen: 32.226 m<sup>2</sup>

Die private Grünfläche bleibt mit einer Fläche von 1777,28 m<sup>2</sup> erhalten.

Vorherige Ausweisungen:

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Waldfläche	2206
Verkehrsfläche	281
Sondergebiet	31.886
Summe	<b>34.373</b>

## 8. Rechtsgrundlagen

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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
- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9) geändert worden ist
- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14) geändert worden ist
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149)