

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Bürger 1 * Schreiben vom 15.02.2024</p>	<p>Wir sind Eigentümer des im geltenden Bebauungsplan N.13 gelegenen Flurstücks Dieses Grundstück grenzt unmittelbar an das im Änderungsentwurf ausgewiesene künftig zur Wohnnutzung vorgesehene Gebiet.</p> <p>Folgende Punkte sprechen gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung bzw. gegen die Grenzziehung der Nutzungsänderung:</p> <p>1. Privatstraßen nicht für Wohnzwecke ausgelegt</p> <p>Im Begründungsentwurf heißt es: „Es ist somit mit circa 48 Wohneinheiten und einem Zuwachs von circa 109 Einwohnern zurechnen. Erst im Zuge der künftigen Bebauung und der individuellen sowie privaten Planung können genaue Aussagen zu den Entwicklungen getroffen werden.“</p> <p>Weiter heißt es: „Die innere verkehrliche sowie mediale Erschließung über die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Privatstraßen „Zur Gatterhalle“, „Ferrywinkel“ und „Auf dem Holzweg“ ist vollständig im Ursprungsplan berücksichtigt.“</p> <p>Die o.g. Privatstraßen sind aber, anders als es der Begründungsentwurf unterstellt, für die vorgesehene Nutzungsänderung nicht ausgelegt. Die Privatstraße erfüllt in ihrer Ausführung sicherlich die Anforderungen für die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Ferienhausgebiet. Inwieweit der zusätzliche Verkehr durch „circa 48 Wohneinheiten“ (und noch nicht feststehenden zukünftigen Bewohnerzahlen) mit mehrfachen täglichen An- und Abfahrten, Lieferverkehren (Paketdienste etc.) noch durch diese Straße bewältigt werden soll, wurde offenbar nicht geprüft. Der Verweis auf die „Berücksichtigung im Ursprungsplan“ genügt nicht, weil von diesem Ursprungsplan durch die angestrebte Änderung signifikant abgewichen wird. Nicht ohne Grund wurde im Erschließungsvertrag über den geltenden Bebauungsplan für die Ausführung der zu den im Plangebiet bereits heute als Wohngrundstücken ausgewiesenen Verkehrsflächen (Weg 1 und Weg 2) ein deutlich abweichender Aufbau gewählt, der beispielsweise die Begegnung von LKW/PKW zulässt, durchgängig breiter ist, eine Versickerungsfläche enthält und nicht zuletzt in Asphalt- oder Asphaltbetonausführung vorsieht.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Eine Mehrnutzung der Straßen im Plangebiet ist nachweislich nicht gegeben. Es handelt sich hier um eine wesentlich geringere Nutzung, denn im Ferienhausgebiet kann durch die Festlegung der GRZ 04 und GFZ 0,8 auf einem Grundstück von zum Beispiel 1000 m² eine Bebauung von 4 Ferienhäusern a 2 Geschossen, also zusammen 8 Ferienwohnungen errichtet werden. Dieser intensiven Bebauung begegnet man mit nunmehr der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. 4 Wohnungen. Somit reduziert sich die Nutzungsmöglichkeit.</p> <p>Alle privaten Anliegerstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Vorhabenträger entsprechend den geltenden Vorschriften und den benötigten Belastungsklassen fachgerecht 2022/2023 hergestellt. Die größten Belastungen entstehen im Rahmen der Bautätigkeiten, dies betrifft alle Eigentümer zeitversetzt gleichermaßen.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Darüber hinaus fehlt jede Aussage dazu, dass durch entsprechende Mehrnutzung die Eigentümer der Privatstraßen in ihren Unterhaltspflichten betroffen sein können. Es drohen durch die Mehrnutzung der Anlieger im Wohngebiet insgesamt höhere Unterhalts- oder Instandsetzungskosten, die dann aber auch durch diejenigen Anlieger zu tragen wären, deren Grundstücke lediglich zur Feriennutzung zugelassen sind.</p> <p>2. Abgrenzung der Plangebiete nicht sachlich begründbar Der Begründungsentwurf enthält folgende Aussage: „Es entsteht ein straßenbegleitendes Bild, mit einer homogenen Bebauung.“ Es ist fraglich, wie diese homogene Bebauung erreicht werden kann, wenn auf der Nordseite der Straße „Auf dem Holzweg“ eine andere Nutzung zulässig ist als auf der Südseite. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass an der Grenze des zur Nutzungsänderung vorgesehenen Gebiets ein gegensätzliches Stadtbild entsteht - somit alles andere als homogene Bebauung. Schon hierdurch wird deutlich, dass die Abgrenzung des vorgesehenen Gebiets der 1. Änderung keinen nachvollziehbaren Kriterien folgt, sondern willkürlich bestimmte Grundstücke für die Wohnnutzung zulässt, während andere Grundstücke ohne Sachgrund auf die Nutzung als Feriengrundstücke begrenzt bleiben. Die ursprüngliche Planung hat das ehemals als Sägewerk genutzte Gewerbegebiet (SO FERIEN 1-5) als parkähnlich angelegtes Gesamtgebiet mit einheitlicher Nutzung, entsprechender Erschließung konzipiert. Warum diese Gesamtkonzeption nunmehr aufgegeben wird, ergibt sich nicht aus der Planbegründung, und es ist auch kein Sachgrund hierfür ersichtlich.</p> <p>3. Mögliche Nutzungskonflikte nicht berücksichtigt Im geltenden Bebauungsplan heißt es: „Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern zu Zwecken der störungsarmen Erholung und Freizeitgestaltung.“ Es fehlt jede</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“. Angrenzend an die v. g. Straßen ist hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine Mehrbelastung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Da die Gebäude von Ferienhäusern und Wohnhäusern durchaus ähnlichen Charakter haben, entsteht kein gegensätzliches Stadtbild entstehen. Eine Trennung erfolgt durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und die südöstlich angrenzende Grünfläche. Es ist weder Geschosswohnungsbau noch sind größere Bebauungen geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde bereits von 0,4 auf 0,3 reduziert.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Die Nutzung von Ferienhäusern ist gewerbliche Vermietung an zeitweilig dort</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Auseinandersetzung mit möglichen Konflikten aus der unterschiedlichen Nutzung der planbetroffenen Grundstücke.</p> <p>Als ein Beispiel sei hier nur genannt, dass bei einer Wohnnutzung frühmorgendlicher Fahrzeugbetrieb in deutlich größerem Maße zu erwarten ist als in Feriengebieten. Die Planbegründung hat sich aber gar nicht erst der Mühe unterzogen, die wechselseitigen Auswirkungen der unterschiedlichen Nutzung zu ermitteln. Die erforderliche Abwägung hat folglich ebenfalls nicht stattgefunden.</p> <p>Abschließend stellen wir fest, dass die Ungleichbehandlung der Grundstücke nicht begründbar ist. Wir wollen uns allerdings der Schaffung von Wohnraum im Plangebiet Havelpark nicht grundsätzlich in den Weg stellen. Die vorgenommene Abgrenzung ist jedoch nicht gerechtfertigt und wird von uns abgelehnt.</p> <p>Es bieten sich somit nur die Optionen entweder auf die Planänderung zu verzichten oder aber Wohnnutzung im gesamten Gebiet für zulässig zu erklären. Damit würde sich für uns und die anderen Grundstückseigentümer der nicht vom Änderungsvorhaben umfassten Grundstücke wenigstens die Möglichkeit bieten, die Grundstücke als Wohngrundstücke zu nutzen oder als solche zu veräußern, wenn die Nutzung als Feriengrundstück durch die angrenzende Wohnnutzung zu stark beeinträchtigt wäre.</p> <p>Sofern die Änderung jedoch in den bisherigen Grenzen erfolgen soll, besteht Einigkeit unter einer größeren Anzahl der betroffenen Eigentümer, dies nicht ohne Ausnutzung aller rechtlichen Möglichkeiten hinzunehmen.</p>	<p>wohnende. Die Nutzung von Wohnimmobilien ist die dauerhafte Nutzung von Wohnen. Der Charakter ist also in beiden Fällen Wohnen. Zudem erfolgt die Trennung durch die Straße „Auf dem Holzweg“.</p> <p>Ein Konflikt wäre also lediglich in der Weise der Nutzung zu sehen. Diese Weise der Nutzung unterliegt allerdings den geltenden Gesetzen und ist geregelt! (z.B. den Ruhezeiten, den geltenden Lärmvermeidungsgesetzen etc.)</p>
2	Bürger 2 * Schreiben vom 15.02.2024	<p>mit Bezug auf die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 vom 5. Januar 2024 nehmen wir zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans wie folgt Stellung.</p> <p>Als Eigentümer des Grundstücks Auf dem Holzweg ... bekräftigen und ergänzen wir unsere Bedenken, die wir bereits vor einem Jahr gegen die damals vorgesehene Änderung des Bebauungsplans geäußert hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> Als Planungsanlass wird insbesondere eine „erhebliche Nachfrage nach Wohnraum“ genannt. Dies können wir nachvollziehen. Nicht nachvollziehbar erscheint hingegen, wieso lediglich ein Teil des ursprünglichen Plangebiets zu einem reinen Wohngebiet bestimmt werden soll. Eine Erstreckung auf das gesamte 	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Bisherige Verkäufe im SO 2 erfolgten gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Feriengrundstück. Diese</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Plangebiet würde der Nachfrage nach Wohnraum ersichtlich viel besser gerecht. Die Unterscheidung als solche – ebenso wie die Abgrenzung zwischen Wohngebiet einerseits und Erholungsgebiet andererseits – halten wir für willkürlich und sehen darin einen Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot. Zwischen den beiden willkürlich geteilten Plangebieteten besteht entgegen dem Entwurf sehr wohl ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang.</p> <p>2. Die Schaffung von jeweils bis zu vier Wohneinheiten auf 48 Flurstücken (mithin absehbar nicht nur 48 Wohneinheiten) stellt eine erhebliche Verdichtung dar, die den ursprünglichen Charakter des Plangebiets völlig verändern würde. Wir sehen hierin einen Verstoß gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes. Wenn ein Wohngebiet jedoch erforderlich ist, sollten auch dessen Vorteile allen Betroffenen zugutekommen.</p> <p>3. Eine „Abschirmung der nördlich gelegenen Gebiete gegen den Straßenlärm der Zehdenicker Straße“ können wir nicht erkennen. Vielmehr ist absehbar, dass vermehrte An- und Abfahrten von dauerhaften Anwohnern (Garagen werden nunmehr zulässig) zu mehr Lärm und anderen Immissionen führen werden. Nicht nachvollziehbar heißt es im Entwurf zudem: „Die Land- und Anliegerstraßen erfahren durch die geringe Nutzungsintensität keine Mehrbeeinträchtigung. [...] 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.“ Diese Behauptungen sind nach allgemeiner Lebenserfahrung unzutreffend:</p>	<p>Nutzung ist geblieben. Entsprechend wurden bereits zahlreiche Baugenehmigungen erteilt. Der Charakter des Gebietes bleibt durch die offene Bauweise erhalten. Die Trennung der Gebiete ist durch die Straße „Auf dem Holzweg“ gegeben.</p> <p>Es handelt sich hier um eine wesentlich geringere Nutzung, denn im Ferienhausgebiet kann durch die Festlegung der GRZ 04 und GFZ 0,8 auf einem Grundstück von zum Beispiel 1000 m² eine Bebauung von 4 Ferienhäusern a 2 Geschossen, also zusammen 8 Ferienwohnungen errichtet werden. Dieser intensiven Bebauung begegnet man mit nunmehr der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils 2 Einliegerwohnungen.</p> <p>Eine Verdichtung der Bebauung wie auch stärkere Benutzung der Privatstraße ist nicht zu gegeben. Eine Benachteiligung ist nicht zu erkennen, da sich die zukünftig mögliche Bebauung reduziert. Die Ferienhausgrundstücke wurden als solche erworben, insofern erfolgt hier auch keine Ungleichbehandlung. Auch der Vertrauensgrundsatz ist gewahrt, da diese erworbenen Grundstücke auch Ferienhausgrundstücke bleiben.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Anwohner werden im täglichen Alltag (Arbeitsweg etc.) mehr An- und Abfahrten haben.</p> <p>4. Das unmittelbare Nebeneinander von Feriengästen (z.B. auch feiernde Gruppen) und Anwohnern lässt überdies Nutzungskonflikte erwarten. Diesen ließe sich von vornherein vorbeugen, indem das gesamte ursprüngliche Plangebiet zum reinen Wohngebiet bestimmt würde.</p> <p>5. Die derzeit vorgesehene Bestimmung zum Wohngebiet kommt in besonderem Maße dem Vorhabenträger zugute. Ein sachlicher Grund hierfür ist nicht ersichtlich. Hierin sehen wir eine weitere ungerechtfertigte und willkürliche Ungleichbehandlung.</p> <p>6. Für die Eigentümer außerhalb des vorgesehenen Wohngebiets wäre die geänderte Planung ausschließlich nachteilig: Sie wären von der genannten Verdichtung unmittelbar mitbetroffen. Sie müssten eine absehbar stärkere Beanspruchung der gemeinsamen „Privatstraße“ mittragen (durch die zusätzlichen Häuser und Daueranwohner). Der Vorteil einer Wohnnutzung bliebe ihnen hingegen vorenthalten.</p> <p>Zur Wahrung des Vertrauensschutzes, des Gleichbehandlungsgebots und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit möchten wir daher anregen, allen Eigentümern eine Wohnnutzung zu gestatten, um gleichwohl der Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen. Dies könnte nicht nur durch eine umfassende Bestimmung zu einem reinen Wohngebiet geschehen – sondern auch durch Streichung des Passus im bisherigen Bebauungsplan, wonach „eine Dauerwohnnutzung (1. Wohnsitz) [...] hier jedoch planungsrechtlich ausgeschlossen“ ist.</p> <p>Wir bitten, diese Vorschläge – auch zur Vermeidung rechtlicher Schritte unsererseits – in die weitere Planung aufzunehmen. Wir bitten ferner um eine (begründete) Antwort zu unseren Bedenken. Vorab wären wir Ihnen dankbar für eine kurze Eingangsbestätigung.</p>	<p>Ferienhausgebiete und Wohngebiete sind durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und die Grünfläche im SO 4 des Ursprungsbebauungsplans getrennt. Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss.</p> <p>Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	<p>Bürger 3 * Schreiben vom 15.02.2024</p>	<p>für die GbR Stadt-Land-Fluss nehme ich Bezug auf die „Bekanntmachung der Stadt Fürstenberg/Havel über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ in Fürstenberg/Havel“.</p> <p>1. Aus unserer Sicht liegt in der Auswahl der Fläche, für die die Wohnbebauung erlaubt sein soll, eine grobe Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstücken, die nicht zu dieser Fläche zählen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso nur Teile der Ferienhauseanlage umgewandelt werden sollen, nicht aber die ganze Anlage. Am vereinfachten Verfahren kann und darf es nicht liegen. Die VV beträgt für das Gebiet gesamt 23.420 qm, abzüglich der großen Halle und der Verkehrsflächen wäre man auch bei der Umwandlung aller Feriengrundstücke im grünen Bereich.</p> <p>2. Große Sorgen bereitet uns auch die größere Belastung der Privatstraße „Auf dem Holzweg“ durch eine Wohnbebauung. Es ist nicht schlüssig, dass eine Wohnbebauung eine gleich große Inanspruchnahme der Straße bedeuten würde. Bei einer Ferienbebauung ist nur am Wochenende oder in den Ferien von einer Nutzung der Straße auszugehen. Eine Wohnbebauung bedeutet aber die tägliche und kontinuierliche (Ab)Nutzung der Straße.</p> <p>3. Wir sehen auch Nutzungskonflikte bei einer teilweisen Umwandlung auf alle Beteiligten zukommen. Die Nutzung einer Ferienanlage am Wochenende und zu Ferienzeiten kann laut und überschwänglich sein. Gerade zu diesen Zeiten wünschen sich Dauerbewohner aber Ruhe und Muße für die eigene Entspannung. Wir möchten</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“. Angrenzend ist hier hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine Mehrbelastung für die Ferienhausgrundstücke nördlich der Straße „Auf dem Holzweg“ ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“. Angrenzend ist hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Vermietung der Ferienhäuser möglich ist.</p> <p>4. Dass bereits auf dem nicht zur Umwandlung vorgesehenen Gelände teilweise gebaut wurde, steht einer Umwandlung nicht im Wege, da insoweit ein Bestandsschutz der bereits errichteten Bauten gelten würde.</p> <p>Zusammenfassend möchten wir daher ausdrücklich darum bitten, dass das gesamte Gebiet von einer Ferienhausbebauung in eine Wohnbebauung umgewandelt wird.</p> <p>Zur Fristwahrung erfolgt diese Stellungnahme per Mail. Dabei möchte ich ausdrücklich darauf hinweisen, dass die für die Stellungnahme angegebene E-Mail-Adresse (info@stadt-fuerstenberg-havel.de) nicht gültig ist. Dies rügen wir vorsorglich als Verfahrensfehler. Die Stellungnahme wird in Ermangelung einer besseren Alternative an die Adresse info@fuerstenberg-havel.de geschickt.</p>	<p>Mehrbelastung für die Ferienhausgrundstücke nördlich der Straße „Auf dem Holzweg“ ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Siehe Abwägung zu Punkt 1</p>
4	Bürger 4 * Schreiben vom 14.02.2024	<p>Ergänzende Stellungnahme zur ursprünglichen Stellungnahme vom 05. Februar. wir sind Eigentümer des Grundstücks Auf dem Holzweg ... in 16798 Fürstenberg/Havel, In dieser Funktion haben wir bereits zur ersten öffentlichen Beteiligung der geplanten 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans Stellung genommen. Im Rahmen der zweiten Beteiligung möchten wir unsere Argumentation wiederholen und ergänzen. Auf unsere ursprüngliche Argumentation nehmen wir aber nochmals ausdrücklich Bezug und übersenden diese nochmals als Anlage.</p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr.13 sind für ein großes und als Einheit zu betrachtendes Gebiet nur Ferienhäuser vorgesehen, nämlich in den Gebieten SO 1 bis 5. In der nunmehr vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans werden für die bisherigen Ferienhausgebiete SO 1, SO 3 und SO 5 unter Verminderung der GRZ von 0,4 auf 0,3 nunmehr reine Wohngebiete vorgesehen. Die bisherigen Ferienhausgebiete SO 2 und SO 4 sollen jedoch Ferienhausgebiete bleiben. Nachvollziehbare Begründungen, warum in die neuen Planungen nicht auch die bisherigen Ferienhausgebiete SO 2 und SO 4 miteinbezogen wurden, liefert die</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Es handelt sich hier um eine wesentlich geringere Nutzung, denn im Ferienhausgebiet kann durch die Festlegung der GRZ 04 und GFZ 0,8 auf einem Grundstück von zum Beispiel 1000 m² eine Bebauung von 4 Ferienhäusern a 2 Geschossen, also zusammen 8 Ferienwohnungen errichtet werden. Dieser intensiven Bebauung begegnet man mit nunmehr der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. 4 Wohnungen. Dies gilt auch für die Nutzungsmöglichkeit der Straße.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>bisherige Begründung der Änderung des Bebauungsplans nicht. Mit der beabsichtigten Umplanung werden wir und die weiteren Eigentümer von Grundstücken in den von dieser Änderung nicht erfassten Gebiete jedoch sachgrundlos benachteiligt.</p> <p>Die Benachteiligung ergibt sich aus den folgenden Erwägungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Grundstückseigentümer haben die Instandhaltung der durch das Bebauungsgebiet führenden Privatstraße gemeinschaftlich und anteilig zu erbringen. Die Stadt Fürstenberg hat bislang nicht substantiiert dargelegt, warum durch die Umwandlung der bisherigen Ferienhausgebiete SO 1, 3 und 5 in reine Wohngebiete, keine intensivere Nutzung der Privatstraße erwartet wird. Nach allgemeiner Lebenserfahrung ist durch die Umwandlung dieser Gebiete wegen der angestrebten dauerhaften Nutzung der dort entstehenden Wohngebäude mit verstärktem Verkehr von Kraftfahrzeugen zurechnen, insbesondere auch, weil die in der B-Plan-Änderung beabsichtigten Festlegungen zu Garagen und Stellflächen mehr Kraftfahrzeuge in den Wohngebieten erwarten lassen. Die stellt eine nicht zu begründende Mehrbelastung von uns und den anderen Eigentümern in den Ferienhausgebieten SO 2 und SO 4 dar. - Die unmittelbar aneinander angrenzenden Nutzungen der Gebäude als Ferienhäuser bzw.-wohnungen an reine Wohngebäude in einem reinen Wohngebiet lassen zunehmende Konflikte erwarten. Während in den Wohngebieten ansässige Anwohnerinnen und Anwohner insbesondere auf eine ruhige und ungestörte Umgebung Wert legen werden, ist bei einer Nutzung von Ferienhäusern/-wohnungen gerade auch von größeren Gruppen/jungen Menschen, die gemeinsam Urlaub machen und ungestört feiern wollen ein Konflikt zu erwarten. Wie diesen absehbaren Konflikten bauplanungsrechtlich begegnet soll, kann dem jetzigen Entwurf der Änderung des Bebauungsplans nicht entnommen werden. 	<p>Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“. Angrenzend ist hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine Mehrbelastung für die Ferienhausgrundstücke nördlich der Straße „Auf dem Holzweg“ ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Ferienhausgebiete und Wohngebiete sind durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und die Grünfläche im SO 4 des Ursprungsbebauungsplans getrennt. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>- Wir und viele weitere Eigentümer in den bisherigen Ferienhausgebieten SO 2 und SO 4 würden uns sehr über die Möglichkeit freuen, unseren Wohnsitz in Fürstenberg/Havel zunehmen. Dies wird im bisherigen Bebauungsplan in Punkt 2.1.1. jedoch ausgeschlossen. Diese Benachteiligung soll nun für die Ferienhausgebiete SO 1, 3, und 5 aufgehoben werden, nicht jedoch in den Gebieten, bei denen der Vorhabensträger bislang erfolgreich Grundstücke verkaufen konnte, d.h. in den Gebieten SO 2 und SO 4. Dies bedeutet Bodenwertsteigerungen, von denen die Eigentümer in den Gebieten SO 2 und SO 4 ausgeschlossen werden.</p> <p>- Die Begründung zur geplanten Änderung des B-Planes führt aus, dass die durch die geplanten Änderungen eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 12.890m² festgesetzt und damit der Schwellenwert aus § 13a Abs. 1Nr.1 BauGB von 20.000 m² unterschritten wird. Dies würde auch bei der Einbeziehung der Gebiete SO 2 und SO 4 in die Änderung des B-Plans fortgelten.</p> <p>Selbst wenn in den bisherigen Gebieten SO 2 und SO 4 bei Umwandlung in Wohngebiete weiterhin eine GRZ von 0,4 angesetzt würde, würden zu den bisher festgesetzten 12.890m² an Grundfläche lediglich 6.003 m² überbaubare Fläche hinzukommen. Auch in diesem Fall wäre der Schwellenwert von 20.000 m² gem.§ 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Ein sachlicher Grund, warum die Einbeziehung der bisherigen Gebiete SO 2 und SO 4 in die geplante B-Plan Änderung nicht erfolgt ist, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Dies führt damit zu nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlungen von uns als Grundstückseigentümern im Gebiet SO 2, die bei den Abwägungen zur / Änderung des B-Plans zur berücksichtigen sind.</p> <p>Die mit der jetzt geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 einhergehenden Folgen benachteiligen uns und die weiteren Eigentümer in den Gebieten SO 2 und SO 4 somit ungerechtfertigt. Wir werden daher gemeinsam mit diesen Eigentümern dafür Sorge tragen, dass auch unsere Interessen Gehör finden und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Wir schließen daher ausdrücklich rechtliche Schritte im Sinne einer Normenkontrollklage gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der jetzigen Fassung nicht aus.</p>	<p>Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wir würden uns jedoch freuen, wenn die Stadt Fürstenberg uns und den weiteren Anliegern Wege aufzeigt, wie hier eine Gleichbehandlung von uns und den weiteren Eigentümern der Gebiete SO 2 und SO 4 mit den Eigentümern der Grundstücke der Ferienhausgebiete SO1, 3 und 5 ermöglicht werden kann. Dies könnte durch folgende Maßnahmen erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausdehnung der B-Plan-Änderung auf die gesamte Ferienhaussiedlung. - Anpassung des bisherigen B-Plan in § 2.1.1 durch Zulassung der Wohnsitznahme auf Antrag. - Rücknahme der aktuell geplanten B-Planänderung. <p>Unser Haus wird noch im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt. Wir möchten dies als Ferienhaus vermieten und es auch selbst nutzen. Wir würden uns jedoch sehr freuen, wenn wir die Möglichkeit erhielten, zukünftig unseren 1. Wohnsitz in Fürstenberg zu nehmen und (nach entsprechender kleiner baulicher Anpassung), das Obergeschoss unseres Gebäudes weiterhin als Ferienwohnung zu vermieten. Diese Möglichkeit und weitere Möglichkeiten sollten nach unserer Auffassung allen „Neu-Fürstenbergern“ mit Grundstücken auf dem Gebiet des 13. Bebauungsplans der Stadt Fürstenberg ermöglicht werden. Eine gefühlte einseitige „Bevorzugung“ des Vorhabensträgers sollte aus hiesiger Sicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Wenn für das von uns vorgetragene Anliegen vertragliche Anpassungen etwa im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags notwendig werden sollten, zeigen wir uns diesen gegenüber grundsätzlich aufgeschlossen.</p> <p>Über eine Mitteilung an die oben genannte E-Mail-Adresse, ob und inwiefern unsere Argumentation im Rahmen ihrer Abwägung Berücksichtigung gefunden hat, würden wir uns sehr freuen.</p>	
5	Bürger 5 * E-Mail vom 15.02.2024	Ich möchte Einspruch gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ erheben. Ziel dieser Eingabe ist, entweder das gesamte Gebiet Am Havelpark zum Wohngebiet umzuwidmen oder die geplante Änderung zu verwerfen.	Kenntnisnahme, keine Planänderung

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Ich besitze ein Grundstück im Gelände nördlich der Privatstraße Auf dem Holzweg ..., das nicht für die Umwandlung in ein Wohngebiet vorgesehen ist, davon aber stark tangiert würde.</p> <p>Durch die Umwandlung eines Teils des als Ferienhausgelände konzipierten Havelpark ändert sich der Charakter grundsätzlich. Das Nebeneinander von Wohnnutzung und Ferienhaushausnutzung führt zwangsläufig zu Nutzungskonflikten, die auf Jahre hinaus auch Rechtsstreitigkeiten zur Folge haben dürften. Damit konnte und musste ich nicht rechnen, als ich 2022 im Vertrauen auf den erst kurz zuvor beschlossenen Bebauungsplan mein Grundstück erwarb. Die Pläne zur Änderung des B-Plans kamen für mich aus dem Nichts und beeinträchtigen die Nutzung meines Grundstücks drastisch.</p> <p>Die Privatstraße, an der wir im Vertrauen auf eine Nutzung als Ferienhausgebiet Anteile erwarben, wird durch die geplante Teilumwandlung stärker genutzt, abgenutzt und beschädigt. Es entstehen Unterhaltungspflichten ohne Gegenleistung, was mit Sicherheit rechtlich nicht zulässig ist.</p>	<p>Da die Gebäude von Ferienhäusern und Wohnhäusern durchaus ähnlichen Charakter haben, entsteht kein gegensätzliches Stadtbild. Eine Trennung erfolgt durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und die südöstlich angrenzende Grünfläche.</p> <p>Es ist weder Geschosswohnungsbau noch sind größere Bebauungen geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde bereits von 0,4 auf 0,3 reduziert.</p> <p>Alle privaten Anliegerstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Vorhabenträger entsprechend den geltenden Vorschriften und den benötigten Belastungsklassen fachgerecht 2022/2023 hergestellt. Die größten Belastungen entstehen im Rahmen der Bautätigkeiten, dies betrifft alle Eigentümer zeitversetzt gleichermaßen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“. Angrenzend ist hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine Mehrbelastung für die Straße „Auf dem Holzweg“ ist daher nicht zu erwarten.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Grundsätzlich ist die Aufteilung des Geländes in einen Teil, bei der nun Wohnnutzung erlaubt sein soll, und einem Teil, bei dem dies nicht zulässig sein soll, ersichtlich willkürlich und nicht ausreichend begründet.</p> <p>Ich verstehe, dass die Stadt Fürstenberg neue Wohngebiete braucht, aber dann ist es absolut nicht schlüssig, dass dies willkürlich auf einen Teil des zur Verfügung stehenden Geländes begrenzt wird.</p> <p>Wie gesagt: Ich möchte beantragen, auch den nördlichen Teil des Geländes am Havelpark als Wohngebiet auszuweisen, in jedem Fall aber auf ... ebenfalls Wohnnutzung zuzulassen - oder die geplante Umwandlung des südlichen Teilgebiets zu stoppen. Eine Normenkontrollklage - gegebenenfalls gemeinsam mit gleichgesinnten Nachbarn - behalte ich mir vor.</p>	<p>Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p>
6	<p>Bürger 6 *</p> <p>Schreiben vom 16.02.2024</p>	<p>bezugnehmend auf die "Bekanntmachung der Stadt Fürstenberg/Havel über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ in Fürstenberg/Havel" möchte ich folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p>- Die Abgrenzung der teilweisen Nutzungsänderung des Plangebietes hat willkürlich stattgefunden und ist nicht schlüssig argumentiert. Es wird angeführt: "Die Erforderlichkeit der Mitanrechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben." Es steht außer Frage, dass es sich um ein einziges Plangebiet handelt, nicht um mehrere und auch nicht um Angrenzende. Insofern hat die Nutzungsänderung in der Gänze stattzufinden, nicht in Teilbereichen.</p> <p>- Es wird argumentiert, dass die Stadt Fürstenberg Wohnbauflächen benötigt. Auch die Ferienhausgrundstücke würden diesem Ansinnen Rechnung tragen und Steuergelder einbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Auch die hier nachfolgend vorgetragenen Punkte wurden bei den vorherigen Bürgern identisch vorgetragen und dort schon behandelt!</p> <p>Es wird nur eine Teilfläche in Wohnen umgewandelt. Ferienhaus- und Wohngebiete sind durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und durch die Grünfläche im SO 4 des Ursprungsbebauungsplan getrennt.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>- Der Abwägungsgrundsatz der Gleichbehandlung wird nicht ausreichend gewürdigt und benachteiligt die Besitzer der Ferienhausgrundstücke. Die Grundstücke zur zukünftigen Wohnnutzung erfahren durch die Nutzungsänderung eine deutliche Bodenwertsteigerung. Dies stellt eine erhebliche Benachteiligung der Ferienhausgrundstücksbesitzer dar.</p> <p>- Die unterschiedliche Nutzung innerhalb des Plangebietes führt zu Konflikten in Bezug auf Lautstärke, Frequentierung, häufiges Wechseln der Nutzer etc. Eine reine Ferienhausbauart impliziert nicht gleichzeitig Ruhe, wie es sich die angrenzenden Bewohner mit Hauptwohnsitz auf dem gleichen Plangebiet wünschen, sondern steht dem mit großer Wahrscheinlichkeit sogar genau entgegen. Ich wünsche mir die Änderung des kompletten Plangebietes zu Wohnzwecken und bin bereit, mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag zu schließen samt Beteiligung an etwaigen Erschließungsbeiträgen.</p>	<p>Es wurde ein Ferienhausgrundstück erworben, die Nutzung ist wie geplant gegeben und stellt somit keine Benachteiligung dar.</p> <p>Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p>
7	Bürger 7 * Schreiben vom 11.02.2024	<p>zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ möchte ich folgende Hinweise äußern und bitte diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>1. Grundsätzlich ist das Vorhaben, Wohngebiete im der Stadt Fürstenberg/Havel zu entwickeln, zu begrüßen. Auch, dass aus der ursprünglich vorgesehenen Bebauung mit Ferienhäusern nun zum Teil abgesehen werden soll, ist angesichts des Mangels an Wohnraum in der Stadt unbedingt zu begrüßen. Es wäre jedoch hinsichtlich des Wohnungsbedarfs in der Stadt wünschenswert, dass auch ein Geschosswohnungsbau in einem Teil des Gebiets (bspw. im östlichen Bereich an der Zehdenicker Straße) ermöglicht würde. Gerade der Bedarf an kleinen bezahlbaren sowie altengerechten Wohnungen ist enorm und sollte seitens der Stadt als Zielstellung bei einem Verfahren dieser Größenordnung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Im Ursprungsbebauungsplan ist im westlichen Teil ein Wohngebiet für Personen mit einem besonderen Wohnbedarf (arrirefrei) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, maximal zulässig sind III Geschosse. Geschosswohnungsbau ist städtebaulich inmitten einer mehrheitlich Einfamilien- und Doppelhausbebauung nicht zu begründen.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2. Im Änderungsentwurf fehlen jegliche Angaben zu städtebaulichen Anforderungen an die entstehende Bebauung. Gerade wenn — wie augenscheinlich der Fall - der Vorhabenträger die parzellierten Grundstücke einzeln verkauft, wird eine städtebauliche Steuerung der Bebauung unmöglich, wenn keinerlei Vorgaben im Bebauungsplan festgesetzt sind, Es ist nicht anzuraten, diese Steuerungsmöglichkeit vollständig aus der Hand zu geben.</p> <p>3. Im Gebiet „Am Havelpark“ werden aktuell bei kleinanzeigen.de¹ Tiny-Häuser angeboten. Der Hinweis des Verkäufers: „Grundstücke können dazu erworben werden ab 200qm bis 4500 qm“ zeigt, was im bereits festgesetzten Ferienhausgebiet möglich ist und was auch mit den bisher im Entwurf getätigten Festsetzungen im Plangebiet möglich wäre. Einige der Tiny-Häuser sind im Bereich nördlich der Gatterhalle bereits zu besichtigen.²</p> <p>Tiny-Häuser werden auch für Dauerwohnen immer beliebter und es ist denkbar und wünschenswert, dafür Flächen im Plangebiet vorzusehen. Es sollte jedoch eine bewusste Entscheidung der Stadt sein, wo im Plangebiet solche Häuser errichtet werden können, da ohne Steuerung ein „Wildwuchs“ entstehen kann, der städtebaulich nicht gewünscht ist. Es wäre insofern anzuraten, bestimmte Bereiche des Plangebiets für Tiny-Häuser auszuweisen, andere jedoch davon frei zu halten, bspw. Durch Festsetzungen zur Bauweise.</p> <p>Selbiges gilt für die Grundstücksgrößen. Es ist durchaus sinnvoll, auch Bereiche mit sehr kleinen Grundstücken auszuweisen. Städtebaulich sollte dies jedoch nicht im Zufall überlassen sondern durch die Planung gesteuert werden. Dafür könnten für Bereiche, in denen konventionelle Ein- und Doppelhäuser vorgesehen sind, Mindestgrundstücksflächen festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Es steht jedem Käufer frei sein Haus individuell zu planen und zu bauen. Dies macht eine Kleinsiedlung individuell und interessant. Jegliche Steuerung, die mehr als in der Planbegründung vorgegeben ist stellt auch einen Eingriff in die persönliche Gestaltungsfreiheit dar und ist nicht gewünscht.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Der Bau von Tiny-Wohnhäusern im Plangebiet ist gestattet und obliegt dem Erwerber des jeweiligen Grundstücks. Eine Regulierung wo genau derartige Häuser gebaut werden sollen, ist nicht vorgesehen.</p> <p>Ein „Wildwuchs“ von Häusern kann man auch als Vielfältigkeit bezeichnen und wird dadurch interessant. Gerade das Umfeld der Bebauung entlang der Zehdenicker Str. umfasst diese Vielfältigkeit und gibt diesem Gebiet Charm. Eine weitere Steuerung der Bebauung ist nicht vorgesehen!</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Die Bauausführung der Straßen im Plangebiet – auch wenn diese Privatstraßen sind – sollte festgesetzt werden. Obwohl im Gesamtgebiet bisher nur wenig Verkehr ist, ist der Zustand der dort errichteten Straßen (wenn man es denn Straße nennen will, Sandpisten trifft es wohl besser) bereits jetzt schadhaft.³ Es steht zu befürchten, dass sich die Situation mit zunehmender Belastung rapide verschlechtert – was nicht nur wenig attraktiv ist, es kann auch zu Unfallgefahren führen. Zwar ist für den Bereich, der außerhalb des jetzigen Planungsgebiets liegt, aktuell keine Steuerungsmöglichkeit vorhanden. Aufgrund der Erfahrungen sollte jedoch für das Plangebiet eine Bauausführung der Straßen, die einer dauerhaften Belastung standhält (bspw. Asphalt), festgesetzt werden.</p> <p>5. Da im Bereich westlich und südlich der Gatterhalle eine im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Straße nun nicht mehr vorhanden ist, haben einige Grundstücke keine straßenseitige Erschließung. „Tote Grundstücke“ führen erfahrungsgemäß dauerhaft zu Ärger und Streitigkeiten, da Wegrechte eingeräumt werden müssen. Dies sollte vermieden und die ursprünglich vorgesehene Straße wieder in den Plan aufgenommen werden.</p> <p>6. Die Festsetzung „In dem Baugebiet "WR" ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche nur ein Stellplatz und eine geschlossene Garage zulässig.“ ist für das Plangebiet völlig ungeeignet. Da auf den Straßen innerhalb des Plangebiets nicht geparkt werden darf und das Parken außerhalb des Plangebiets angesichts der geringen vorhandenen öffentlichen Parkflächen nicht wünschenswert sein kann, wäre vielmehr eine Festlegung der mindestens zu errichtenden Stellplätze je Wohneinheit oder Grundstück notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Die Straßen wurden nach den anerkannten Regeln der Technik fertig gestellt. Es sind Privatstraßen, die auch privat instandgesetzt und gepflegt und beleuchtet werden. Die Natursplittstraßen sind gewählt worden um die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren, die Versiegelung zu vermeiden und die Straßen für fremden Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen. Diese Straßen sind einfach und kostengünstig instand zu setzen. Die bisherige Nutzung zeigt den Erfolg. Die Straßen sind für 40 Tonnen schwere Fahrzeuge belastbar. Alle Grundstücke, die jetzt gebildet sind, sind voll erschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Die Regelung der Zufahrten über Wegrechte betrifft 4 Grundstücke und ist zulässig. Einer zusätzlichen Straße bedarf es nicht.</p> <p>Berücksichtigung Der Hinweis ist korrekt. Die Festsetzung wird wie folgt angepasst: In dem Baugebiet „WR“ ist pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz zu errichten.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>7. Auch im nun vorliegenden Entwurf bleibt die zusätzliche verkehrliche Belastung durch die neu entstehenden Wohneinheiten unterbelichtet. Bei der aktuell gültigen Verkehrsführung wird der gesamte vom Plangebiet Richtung Innenstadt abfließende Verkehr über die Zehdenicker Straße erfolgen. Vor allem der Bereich vor der Einmündung zur B96 erscheint nicht geeignet, deutlich mehr Verkehr als bisher aufzunehmen. Es ist nicht erkennbar, inwiefern der Vorhabenträger an diesbezüglich durch das Planvorhaben notwendigen Änderungen bei der verkehrlichen Situation in der Stadt herangezogen wird. Dies sollte festgelegt werden.</p> <p>8. Der im neuen Entwurf ausgewiesene Grünstreifen entlang der Zehdenicker Straße ist eine Farce, der einzig und allein den Profitinteressen des Vorhabenträgers dient, da durch den Wegfall der bisherigen Maulbeeralle die zu vermarktende Grundstücksfläche steigt. Bisher existiert dort eine Reihe Maulbeerbäume, die im geltenden Bebauungsplan als zu erhalten und sogar eine zweite Reihe nach zu pflanzen festgesetzt ist. Diese Maulbeeralle entfällt nun vollständig. Städtebaulich ist dies abzulehnen, da der Sichtschutz auf das Wohngebiet entfällt und der historisch gewachsene Charakter der Zehdenicker Straße damit völlig verloren geht. Der stattdessen ausgewiesene „Grünstreifen“ wird keiner sein, da dieser lediglich von Bebauung frei zu haben ist (mit Ausnahme von Terrassen) und die einzelnen Grundstücke eingefriedet werden können. Es handelt sich dann also nicht mehr um eine einseitige Allee wie bisher sondern um Zäune, die je nach Beschaffenheit und Höhe vielleicht einen Blick auf eine nicht bebaute Fläche zulassen. Ein Grünstreifen ist das nicht!</p> <p>9. Auch der Wegfall der im bisherigen Bebauungsplan östlich und südöstlich ausgewiesenen Flächen für Wald dienen nur der Vergrößerung der vermarktbaren Fläche, nicht jedoch dem Anspruch des Erhalts und der Neupflanzung von Bäumen zum Erhalt des grünen Charakters des Gebiets. Auch diese Änderung ist abzulehnen.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Der meisten Verkehre werden durch den Geschosswohnungsbau in der Zehdenicker Straße generiert. Zudem ist die angrenzende Kreisstraße nur mäßig befahren. Änderungen an der verkehrlichen Situation sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Mittlerweile sind viele standortgerechte Bäume in diesem Streifen hochgewachsen und die restlichen Maulbeerbäume aus Sicherheitsgründen gefällt worden. Platz für eine 2. Reihe von Maulbeerbäumen ist nicht gegeben. Zusätzlich war dieser Streifen als Wald festgesetzt worden und wurde inzwischen komplett an anderer Stelle ausgeglichen (aufgeforstet). Auch diese Flächen sind an anderer Stelle aufgeforstet worden und somit ausgeglichen.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Auch diese Flächen sind an anderer Stelle aufgeforstet worden und somit ausgeglichen. Als Wald würde dieser Streifen nicht zählen.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>10.Im Änderungsentwurf sind zudem keinerlei Festsetzungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen an das entstehende Wohngebiet getroffen. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels ist anzuraten, hierzu Festsetzungen bspw. hinsichtlich Dachbegrünungen, Errichtung von Solarflächen auf Dächern, Einsatz von Erdwärme oder anderen umweltfreundlichen Heiztechniken, Errichtung von E- Auto-Tankstellen, Verbot von Schottergärten usw. zu treffen. Hierzu sollten Festsetzungsmöglichkeiten nach §9 Abs. 1BauGB bspw. hinsichtlich der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien oder auch hinsichtlich des Vorhaltens von Flächen für Ladeinfrastruktur für elektrobetriebene Fahrzeuge konsequent genutzt werden. Für weitergehende Erörterungen dieser Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung. Fußnoten: ¹https://www.kleinanzeigen.de/s-anzeige/tinyhaeuser/2635138347-220-19813 ² siehe Anlage 1 - Fotos</p>	<p>Es handelt sich hier um sogenannte Splitterflächen, die in Ihrer Nutzung als Wald nicht taugen. Insofern wurden diese Flächen geändert.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Der Gesetzgeber hat umfassende Gesetze hinsichtlich von Neubauvorhaben und dessen energetischen Voraussetzungen getroffen. Einer Überregulierung bedarf es nicht und ist auch hier nicht vorgesehen. Die Errichtung von E-Ladesäulen obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Fremdverkehr ist in diesem Gebiet marginal, insofern benötigt man dort keinerlei Ladeinfrastruktur. Sollte sich hier Bedarf entwickeln, kann an der Gatterhalle östlich diese Infrastruktur jederzeit gebaut werden, da dort schon längst eine 256 kWh Solaranlage installiert ist und entsprechende Parkplatzflächen vorgehalten sind!</p>
8	Bürger 8 * Schreiben vom 16.02.2024	<p>wir nehmen Bezug auf die „Bekanntmachung der Stadt Fürstenberg/Havel über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ in Fürstenberg/Havel und möchten dazu unsere Stellungnahme abgeben. Wir leben als Rentnerin in einer Mietwohnung, welche in einem sehr schlechten energetischen Zustand und keinesfalls altersgerecht ist. Bei unserer Kaufentscheidung im Jahr 2022 für das Grundstück Auf dem Holzweg ... im nördlichen Teil des Entwicklungsgebietes spielten die Aussagen des Immobilienmaklers ... als auch von Herrn ... , dass eine individuelle Umwandlung des Feriengrundstücks in ein</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wohngrundstück von der Stadt wohlwollend bearbeitet werden würde, insbesondere bei Fürstenbergern und Rentnern eine große Rolle. Dies hat nicht nur unsere Grundstückskaufentscheidung beeinflusst, sondern ebenfalls die Auswahl des Hauses, welches sehr energieeffizient und altersgerecht gebaut wird, aber dadurch natürlich auch preisintensiver. Wir wissen auch, dass wir nicht die Einzigen waren, denen eine individuelle Umwandlung in Aussicht gestellt wurde. Bis heute kann nicht klar begründet werden, warum nur ein Teil des gesamten Entwicklungsgebietes in reines Wohngebiet umgewidmet werden soll. Auf Anfrage von Grundstücksbesitzern des nördlichen Teils wurde argumentiert, dass bereits Bauanträge für Ferienhäuser bewilligt wurden, die nicht ins Wohngebiet passen würden. Diese Argumentation ist falsch, wie uns rechtsanwaltlich bestätigt wurde. Deshalb scheint uns die Entscheidung willkürlich zu sein. Soll damit vielleicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung umgangen werden?</p> <p>Mit der scheinbar willkürlichen Teilung sind unserer Ansicht nach Konflikte vorprogrammiert. Wir haben damals alle unter den gleichen Voraussetzungen die damals angebotenen Grundstücke gekauft. Nun soll das Ferienholungsgebiet im nördlichen Teil durch lediglich eine gemeinsame Straße von ca. 5 m Breite getrennt werden. Durch die geplante Umwandlung ist zu erwarten, dass die gemeinsame Straße stärker der Nutzung ausgesetzt ist, damit auch höhere Instandsetzungskosten entstehen, die wir letztlich alle tragen müssen, obwohl wir die Vorteile einer Dauernutzung nicht haben sollen. Das ist eine extreme Ungleichbehandlung. Wir appellieren deshalb an Sie, die Umwandlungspläne auch auf den nördlichen Teil des Entwicklungsgebietes auszuweiten oder die individuelle Umwandlung auch im nördlichen Teil zuzulassen. Sollte es einen Änderungsantrag für das gesamte Gebiet geben, wären wir auch bereit, uns an etwaigen Kosten zu beteiligen. Wir möchten noch anmerken, dass wir bereits am 15.02.2023 eine Stellungnahme zum 1. Entwurf abgegeben haben, welche durch Übersendung an info@stadt-fuerstenberg-havel.de anstelle</p>	<p>betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p> <p>Auch die anderen Miteigentümer der Straße tragen entsprechend der Anteile ihre Kosten. Eine Ungleichbehandlung ist nicht gegeben.</p> <p>Die Stellungnahme vom 15.02.2023 wurde im Rahmen des Abwägungsbeschlusses vom 30.11.2023 berücksichtigt.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		info@fuerstenberg-havel.de möglicherweise nicht angekommen ist.	
9	<p>Bürger 9*</p> <p>Schreiben vom 23.01.2024</p>	<p>Als Eigentümer von 2 Grundstücken bin ich von Änderungen des BP 13 direkt betroffen. Zu dem o.g. ausgelegten Bebauungsplan habe ich folgende Bemerkung und einige Fragen:</p> <p>In der Begründung schreiben Sie unter 2. a) Grundflächenzahl (Seite 8), als Kommentar, durch die Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 werde die Versiegelung reduziert. Diese Behauptung ist falsch.</p> <p>Das Gegenteil ist der Fall! Im aktuell gültigen BP ist eine generelle Beschränkung der Bebauung auf 100 qm Grundfläche je Grundstück festgelegt. Diese Beschränkung entfällt durch die geplante Änderung. Nach der Änderung ist mehr als das Doppelte möglich. Z.B. bei einer Grundstücksgröße von 700 qm nun 210 qm Grundfläche statt bisher nur 100 qm!</p> <p>Hier meine Fragen:</p> <p>1. Im gültigen Bebauungsplan (Satzung Final) ist die Straße Ferrywinkel mit 3 m Breite eingezeichnet. In der aktuell ausgelegten 1. Änderung (Zeichnerischen Festsetzung) auf dem Plan „Übersicht Feuerwahrzufahrten mit Bewegungsflächen“ ist die Breite des Ferrywinkel mit 5 m angegeben. Andere Angaben über die Breite des Ferrywinkel konnte ich nicht finden.</p> <p>Wie breit ist der Ferrywinkel wirklich? Wo liegt die Grundstücksgrenze vom Flurstück ... (Privatstr. A incl. Ferrywinkel) in Abgrenzung zu den anliegenden Grundstücken? Liegt der Ferrywinkel zum Teil auf den privaten Grundstücken (in meinem Fall ...)? Hat das Konsequenzen für die Baugrenze?</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Diese Behauptung ist richtig, denn es wurde keine Beschränkung der Bebauung je Grundstück auf 100m² festgelegt, sondern je Haus, somit sind in diesem Beispiel bei 700m² Grundstück zwei Häuser von 100m² und eines mit 80m² Fläche möglich, was dann einer Grundfläche von 280m² entspricht. Bei Zwei Geschossen könnten also großzügige 6 Ferienhauseinheiten entstehen. Bei einer Größe von 50m² Fläche je Wohnung, könnten hier tatsächlich auch 10 Einheiten entstehen! Deshalb ist das derzeit festgesetzte Ferienhausgebiet von seiner Nutzungsmöglichkeit als wesentlich höher einzustufen!</p> <p>Der Ferrywinkel hat eine Breite von 5 Metern und 2 Begegnungsstellen, die über Baulast gesichert sind.</p> <p>Auf diesen Privatgrundstücken liegen keine Straßenanteile und auch keine Baulasten.</p> <p>Die Baugrenze wird nicht beeinflusst.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2. Wie breit ist der Streifen „P“ „private Grünfläche“ entlang der Zehdenicker Str.? Auch das ist relevant für die Baugrenze.</p> <p>3. Gibt es Veränderungen außerhalb der aktuellen Sondergebiete SO1,3 und 5? Wenn ja, welche? In der Begründung schreiben Sie (Seite 8) unter 3. Bauweise, als Kommentar: „Kommentar: Die im ursprünglichen Plan als SO Ferien 1,3, 4 anteilig und 5 ausgewiesenen Flächen“ werden nun als WR ausgewiesen.“ Auf dem neuen Plan ist „SO4 anteilig“ nicht erkennbar. Die Grenze verläuft hier südlich der Gatterhalle. Dort verläuft auch bisher die Grenze zu SO4.</p> <p>4. Bleibt die private Grünfläche in SO4 erhalten? Ich hoffe, dass sich diese Fragen einfach klären lassen und freue mich auf Ihre Antwort.</p>	<p>Dieser Streifen weist wie vor die Breite von 9,5m aus. Die Baugrenze befindet sich innerhalb der blauen Linie im Plan. Diese ist in diesem Bereich unverändert.</p> <p>Es gibt bis auf den Wegfall der Straßenfläche, die zum Teil zum SO4 gehörte keine Änderung und die private Grünfläche im SO4 bleibt erhalten und ist auch nicht Gegenstand dieser Planung.</p>
10	<p>Bürger 10 *</p> <p>Schreiben vom 01.02.2024</p>	<p>zu Ihrer Info eine Rückmeldung: Als Eigentümer hatten wir einige Fragen bzw. Unklarheiten bezüglich der ausgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 (siehe unten), die Sie an Herrn ... Frau ... weitergeleitet haben. Herr Pluskat hat recht zügig alle Fragen ausführlich und zu unserer Zufriedenheit beantwortet. Wir hatten damals bei der 1. Variante einige Einwände eingereicht. Wir freuen uns sehr, dass praktisch alle unsere Einwände bei der der 2., aktuellen Variante berücksichtigt wurden. Wir glauben, dass diese Lösung ein guter Kompromiss für alle Beteiligten ist und hoffen, dass andere das auch so sehen.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn die Änderungen dieses Mal ohne große Verzögerungen umgesetzt werden können. Eine weitere Runde würde auch ein weiteres Jahr Unsicherheit bedeuten. D.h. Stopp der Planung und damit verbunden große finanzielle Belastungen.</p> <p>Vielen Dank auch an Sie, für die immer klaren, offenen und freundlichen Informationen am Telefon.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11	Bürger 11 * E-Mail vom 16.02.2024	<p>hiermit teile ich Ihnen fristwährend die nachfolgenden Einwände und Bedenken gegen die Festsetzungen der 1. Änderungen des B-Planes Nr. 13 (nachfolgend die "Änderung") mit und bitte um deren Berücksichtigung.</p> <p>1. Die Änderung sieht vor, die künftigen Wohngebiete unter anderem über die Privatstraße "Auf dem Holzweg" zu erschließen. Gegen diese Festsetzung bestehen rechtliche Bedenken. Es handelt sich um eine Privatstraße. Die Miteigentümer der Privatstraße haben ihre jeweiligen Miteigentumsanteile zugunsten der Baugrundstücke freiwillig eine Baulast bewilligt. Die Bewilligung der Baulast erfolgte in Hinblick und im Vertrauen auf den Bestand des B-Planes Nr. 13, wie er im Zeitpunkt der Bewilligung der Baulast rechtsgültig war. Die Miteigentümer der Privatstraße haben zu Lasten ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile öffentlich-rechtliche Verpflichtungen für das in der Baulast vermerkte Bauvorhaben wie folgt übernommen "Bauvorhaben Baulasteintragung Privatstraße (Geh- und Fahrrecht) und Belange der Feuerwehr (Feuerwehrezufahrt und -bewegungsfläche), Errichtung von Ferienhäusern". Zudem weisen die durch Herrn ÖbVI Wolfram Lisowski am 05.07. und 06.07.2022 gefertigten Lagepläne die an die Privatstraße angrenzenden Gebiete als Ferienhausgebiete aus. Die Lagepläne sind maßgeblicher Bestandteil der Baulast. Eine Belastung der Miteigentumsanteile an der Privatstraße zu Gunsten einer Wohnbebauung erfolgte ausdrücklich nicht und war in Ansehung des rechtsgültigen B-Planes auch nicht beabsichtigt. Da es keinen Zwang zur Abgabe einer Baulast gibt, diese vielmehr eine freiwillige Belastung des Eigentums darstellt, muss die mit der Baulast übernommene Verpflichtung auf das reduziert werden was redlicher Weise dem Wortlaut und den Anlagen der Baulast entnommen werden kann. Hätte die Baulast auch zu Gunsten eine Wohnbebauung erteilt werden sollen, hätte dies in dieser vermerkt werden müssen. Jedenfalls aber keine Beschränkung auf "Errichtung von Ferienhäusern" enthalten dürfen. Daraus folgt, dass die Baulast erst geändert werden muss (zur Ermöglichung der Wohnbebauung) bevor angrenzende Wohngrundstücke über diese erschlossen werden können.</p> <p>Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch, welchen Inhalt eine (ggf. erfolgte, siehe Seite 3 der Begründung der Änderung) öffentlich-rechtliche Widmung der Privatstraße "Auf dem Holzweg" haben kann. Wenn eine Straße gewidmet wird, die</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Bei dem Landkreis Oberhavel FD Rechtliche Bauaufsicht) hatte der Vorhabenträger am 02.02.2024 angefragt, ob es Änderungen an den Baulasten geben müsste. Er verneinte dies, da sich an der Nutzung (Wohnen) nichts ändere, es ja sogar weniger werden würde.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, muss die Widmung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen (BVerwG, Urteil vom 1. November 1974, IV C 38.71).</p> <p>2. Die geplante Teilung zwischen Ferienhausgebiet und Wohngebiet führt zu einer willkürlichen Besserstellung der Grundstückseigentümer im geplanten Wohngebiet aufgrund des deutlich erweiterten Baurechts. Die Teilung führt aber auch zu einer Benachteiligung der Grundstückseigentümer im Ferienhausgebiet, da diese es dann hinnehmen müssen, dass Grundstückseigentümer im Wohngebiet das dann bestehende Baurecht, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung voll ausnutzen und u.a. Doppelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten und 2 Garagen errichten, wodurch entsprechend voluminöse Baukörper entstehen (ggf. auch direkt an der Grenze zum Ferienhausgebiet) die mit der Ferienhausbebauung in Konflikt stehen und den Erholungswert der Ferienhausgrundstücke mindern. Dies ließe sich beispielsweise dadurch verhindern, dass bei künftig zulässiger Wohnnutzung die Grundfläche wie nach dem gültigen B-Plan auf 100 m² beschränkt wird oder es generell (bei künftig zulässiger Wohnnutzung) bei dem nach dem gültigen B-Plan geltenden Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Gebieten bleibt. Es würde den Prinzipien des Vertrauensschutzes und der Verhältnismäßigkeit besser entsprechen, wenn die Wohnnutzung zwar zugelassen wird (aufgrund des dargelegten Bedarfes an Wohnraum), dabei aber das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan unverändert bliebe. Als milderes (Eingriffs-)Mittel wäre dies auch besser geeignet, den notwendigen Interessensausgleich zu schaffen.</p> <p>Der drohende Konflikt lässt sich an folgendem Beispiel ablesen. Der erholungssuchende auf den Bestand des B-Planes vertrauende Eigentümer eines bereits gekauften und geplanten Ferienhausgrundstückes, das im Gebiet des geplanten Wohngebiets liegt, sieht sein Grundstück aufgrund des neuen Baurechts von Doppelhäusern mit bis zu 4 Wohneinheiten und 2 Garagen umgeben, die bei dem Baukörper auch noch das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung ausschöpfen (ohne die bislang in den Sondergebieten Erholung geltende Beschränkung auf 100 m² Grundfläche). Niemand wird bestreiten, dass die mit dem Erwerb des Grundstücks</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Es handelt sich hier um eine wesentlich geringere Nutzung, denn im Ferienhausgebiet kann durch die Festlegung der GRZ 04 und GFZ 0,8 auf einem Grundstück von zum Beispiel 1000 m² eine Bebauung von 4 Ferienhäusern a 2 Geschossen, also zusammen 8 Ferienwohnungen errichtet werden. Dieser intensiven Bebauung begegnet man mit nunmehr der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. 4 Wohnungen.</p> <p>Zudem sind 4 WE in Doppelhäusern nur ausnahmsweise zulässig. Auch ist eine Trennung durch die Straße „Auf dem Holzweg“ sowie durch die Grünfläche im SO 4 des Ursprungsbebauungsplans gegeben.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>verbundenen berechtigten Erwartungen diese Ferienhausbesitzers nicht nur nicht erfüllt wurden, sondern nachbarschaftliche Spannungen quasi vorprogrammiert sind.</p> <p>3. Die Änderung sieht vor, dass Doppelhäuser mit 4 Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig sind. Die Änderung enthält allerdings keinerlei Kriterien dafür wann und wo die Ausnahmen gelten sollen. Diese Festsetzung begegnet daher Bedenken in Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot.</p> <p>4. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ist auch dadurch tangiert, dass der B-Plan erst im März 2021 Rechtskraft erlangte und keine 3 Jahre später grundlegend geändert werden soll. Die Begründung der Änderung enthält dazu u.a. folgenden Satz "Aus heutiger Sicht betrachtet die Stadt den Standort für eine überwiegende Wohnnutzung als geeigneter und veranlasste daraufhin die Änderung des B-Plans." Eine nachvollziehbare Begründung für diesen Sinneswandel oder gar eine stichhaltige Darlegung der nach kurzer Zeit geänderten äußeren Faktoren, die eine überwiegende Wohnnutzung aus heutiger Sicht geeigneter erscheinen lassen, sind der Begründung der Änderung nicht zu entnehmen. Sofern auf einen angeblichen Wohnbedarf der Fürstenberger Bürger:innen abgestellt wird, muss gefragt werden, welche Maßnahmen ergriffen wurden, um zu gewährleisten, dass diesem Bedarf Rechnung getragen wird und tatsächlich (und nicht nur vereinzelt) Fürstenberger Bürger:innen im Havelpark wohnhaft werden.</p>	<p>Berücksichtigung Der Vorbehalt der Ausnahme soll sicherstellen, dass die Anzahl der WE auf ein unverträgliches Maß im Bereich des Änderungsbebauungsplanes ansteigt. Die Begründung wird dazu präzisiert.</p>
12	<p>Bürger 12 *</p> <p>E-Mail vom 16.02.2024</p>	<p>in Bezug auf die "Bekanntmachung der Stadt Fürstenberg/Havel über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ möchte ich als Eigentümerin eines Grundstücks im genannten B-Plan Gebiet hiermit folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>1. Beim Erwerb der Grundstücke galten für alle Käufer dieselben Bebauungsmöglichkeiten laut B-Plan. Von diesem Grundsatz soll nach nicht einmal drei Jahren Bestand des B-Planes abgewichen werden. Aus heutiger Sicht, so die Stadt Fürstenberg, wird der Standort für eine überwiegende Wohnnutzung als geeigneter betrachtet. Die Stadt begründet ihr Vorgehen mit dem Anliegen, der Nachfrage nach</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Das 2,3 ha große SO 2 stellt auf Grund seiner Größe selbst eine planerische Einheit dar. Nördlich wird die Fläche durch den Havelpark begrenzt und südlich durch die Straße „Auf</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wohnraum somit besser nachkommen zu können. Wie die Stadt selbst in ihrer Begründung zur Änderung schreibt, wird das Gebiet damit für eine überwiegende Wohnnutzung umgewidmet. Nach der Änderung handelt es sich dann vielmehr um ein Wohngebiet mit einem kleinen Ferienhausgebiet am nördlichen Rand. Der Grundcharakter des ursprünglichen B-Plangebietes geht damit verloren, der Charakter eines großflächigen Ferienhausgebiet ist für mich nicht mehr gegeben.</p> <p>2. Die Grenzziehung zwischen Ferienhausgebiet und Wohngebiet ist sachlich nicht nachvollziehbar. Die Umwandlung eines Teils des Gebiets scheint willkürlich gewählt und führt zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer, vor allem führt sie zu einer Benachteiligung der Nordseite im Vergleich zur Ost- und Südseite. Warum wird die Nordseite von der Umwandlung ausgenommen? Die Nordseite würde auch zu einer Verdichtung beitragen und könnte so einer Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Ich plädiere daher für eine Gleichbehandlung aller Grundstücke durch ihre Umwidmung in ein Wohngebiet, um der Willkür bei der Abgrenzung der Gebiete entgegenzuwirken. Wenn dem nicht so ist, würde die Nordseite den baulichen Einschränkungen eines Ferienhausgebietes unterliegen, obwohl ein Großteil der Fläche anders bebaut werden dürfte. Dies verstärkt meinen oben genannten Aspekt der Ungleichbehandlung. Die Ungleichbehandlung bezieht sich auch auf staatliche Bauförderungen, die für Wohnbauten gelten, aber eben nicht für Ferienhäuser. Wenn schon nicht eine Änderung des B-Planes auch für die Nordseite in Frage kommt, dann sollte der bestehende B-Plan dahingehend geändert werden, dass auch hier eine Dauerwohnnutzung (1. Wohnsitz) auf Antrag zugelassen werden kann. Im jetzigen B-Plan ist das planungsrechtlich ausgeschlossen. Meine Frage an die Stadtverordneten ist also, warum kann im B-Plan nicht ein entsprechender Passus aufgenommen werden („auf Antrag zulässig“) und der Passus auf Seite 10 des bestehenden B-Planes entsprechend geändert werden? Hier sollte sich die Stadt fragen, warum sie dies nicht in Betracht zieht, auch um einer Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.</p>	<p>dem Holzweg“ und die Grünfläche im SO 4 des Ursprungsbebauungsplanes. Der Charakter eines Ferienhausgebietes bleibt damit erhalten.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Die Privatstraße, an deren Erschließung ich mich finanziell beteiligt habe, wird meiner Meinung nach durch die Änderung in ein Wohngebiet stärker belastet und abgenutzt. Hierbei sollte man auch bedenken, dass in der Nebensaison die Belastung im Vergleich zu den täglichen Aktivitäten in einem Wohngebiet viel geringer sind. Auch ist nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass die maximal mögliche Bebauung von Ferienhäusern erreicht wird. Dagegen würden aus meiner Sicht, die Eigentümer im nördlichen Ferienhausgebiet finanziell stärker belastet werden und zudem nur die Nachteile der Umwandlung abbekommen, was wiederum eine Ungleichbehandlung zur Folge hätte.</p> <p>4. Die Teil-Umwandlung des Gebiets (ohne den nördlichen Teil) wird voraussichtlich zu Konflikten führen, da unterschiedliche Nutzungsformen aufeinandertreffen. Die Konflikte in der Nutzungsform können durch partymachende Feriengäste auf der einen Seite und andererseits durch Berufstätige entstehen, die früh aufstehen müssen. Warum möchte die Stadt diese Konfliktlinie in Kauf nehmen? Bei einer kompletten Umwandlung wäre dies ausgeschlossen.</p> <p>5. Des Weiteren sollten die Stadtverordneten bedenken, dass durch die Teilung des Gebietes auch eine Eigentümergemeinschaft (für die Privatstraße) auseinandergetrieben wird, da sich für einige Eigentümer auf einmal die Vorzeichen ändern und damit unterschiedliche Interessenlagen entstehen. Einige haben ja auch auf einmal ein Grundstück in einem Wohngebiet erworben. Wie geht das überhaupt? Bauanträge sind bewilligt und nun ändert sich der B-Plan und aus dem Ferienhaus wird nachträglich ein Wohnhaus. Ist so etwas möglich?</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen möchte ich abschließend appellieren: Die Änderung des Bebauungsplans sollte das gesamte Gebiet umfassen, damit im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatz auch nach der Änderung für alle dieselben Bebauungsmöglichkeiten gelten.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“. Angrenzend ist hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine Mehrbelastung für die Ferienhausgrundstücke nördlich der Straße „Auf dem Holzweg“ ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Ferienhausgebiete und Wohngebiete sind durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und die Grünfläche im SO 4 des Ursprungsbebauungsplans getrennt. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Antrag auf Nutzungsänderung ist jederzeit möglich. Ferienhaus im WR nicht zulässig. !!!</p> <p>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Darüber hinaus ist mir aufgefallen, dass in der 1. Änderung (Zeichnerische Festsetzung, rechte Seite) auf einmal eine Grünanlage (von mir blau umrandet auf dem linken Bild) nicht mehr zu finden ist. Bitte erklären Sie mir diesen Umstand?</p>	<p>Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p> <p>Im Änderungsverfahren werden nur die Gebiete farbig dargestellt, die von den Änderungen betroffen sind. Insofern hat sich an dieser Grünfläche im Ursprungsbebauungsplan nichts geändert.</p>
13	<p>Bürger 13</p> <p>E-Mail vom 16.02.2024</p>	<p>ich nehme Bezug auf die „Bekanntmachung der Stadt Fürstenberg/Havel über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ in Fürstenberg/Havel und möchten dazu meine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Als ich mein Grundstück im Jahre 2021 erwarb (Flurstück 1619), war ich sehr froh in so schöner Umgebung einen Platz gefunden zu haben. Das ganze Areal war damals als Ferienhausgebiet ausgegeben und der Verkäufer Herr Pluskat erwähnte, dass die Grundstücke in der Zukunft wahrscheinlich irgendwann auch zu einer dauerhaften Nutzung umgewandelt werden würden. Dabei war wiederum nicht nur von einem Teil des Gebietes die Rede. Nun sieht der neue Entwurf des Bebauungsplanes jedoch nur eine Teilumwandlung des gesamten Areales vor und verändert Gegebenheiten, die zum Kaufzeitpunkt eigentlich für alle Grundstückskäufer gleich waren. Ich kann den Wohnraumbedarf der Stadt Fürstenberg sehr gut nachvollziehen und verstehen und doch ergeben sich nun Nachteile für die Menschen, die ihr Grundstück auf der Seite gekauft haben, die nicht von der Umwandlung betroffen sind. Alle 87 Parteien haben zum Beispiel ein Stück der Privatstraße erworben. Durch eine dauerhafte Nutzung würde diese mehr beansprucht und Instandhaltungskosten würden wiederum durch alle Parteien getragen werden müssen, auch wenn sie nicht von einer dauerhaften</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p>Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nutzung und damit auch nicht von einem dadurch gesteigerten Grundstückswert profitieren. Weiterhin entsteht ebenfalls eine Spaltung der Gemeinschaft der Menschen auf dem Areal durch die unterschiedlichen Nutzungsbedingungen, die nun durch eine plötzliche "Grenzziehung" entstehen. Wäre es nicht möglich das gesamte Areal als Sondergebiet/Mischgebiet auszuweisen welches sowohl Ferienhausnutzung als auch dauerhaftes Wohnen nebeneinander ermöglichen? Ich denke so könnte allen Seiten/Grundstücksbesitzern geholfen werden. Menschen könnten dauerhaft wohnen oder vermieten und allen Bedürfnissen könnte entgegengekommen werden, egal auf welcher Seite des Holzweges damals ein Grundstück gekauft wurde.</p>	<p>Gatterhalle“. Angrenzend ist hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine Mehrbelastung für die Ferienhausgrundstücke nördlich der Straße „Auf dem Holzweg“ ist daher nicht zu erwarten.</p>
14	<p>Bürger 14 Schreiben vom 15.02.2024</p>	<p>bezugnehmend auf die “Bekanntmachung der Stadt Fürstenberg/Havel über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ in Fürstenberg/Havel” möchte ich folgende Stellungnahme abgeben. Ich sehe in dem Entwurf mehrere Probleme und offenen Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Auswahl der Fläche ist willkürlich. Sie wurde zumindest nicht schlüssig verargumentiert. Welchen Sachgrund gibt es, die Änderung nicht auf das gesamte B-Plan Gebiet anzuwenden? Steht die selektive Auswahl der Grundstücke nur in Zusammenhang mit dem Wunsch, hier das vereinfachte Verfahren anwenden zu können? Im Änderungsantrag steht schlicht “Die Erforderlichkeit der Mitanrechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben.”, was aber nicht der Fall ist, da zumindest der sachliche und räumliche Zusammenhang zum ursprünglichen B-Plan Gebiet besteht. Der Planungsanlass (1.1) aus der Änderungs-Begründung würde eine Umwandlung des gesamten Gebietes begründen. 	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Das 2.3 ha große Ferienhausgebiet SO 2 ist durch die Straße „Auf dem Holzweg“ vom gegenüberliegenden Wohngebiet getrennt. Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="465 320 1491 922">• Die (Schotter-)Privatstraße, die sich durch das gesamte Gebiet erstreckt, wird ganz offensichtlich durch diese Änderung stärker belastet und abgenutzt. Gegenteilige Thesen vom Vorhabenträger waren bisher unschlüssig und sind, soweit ich den Prozess verfolgt habe, nicht geprüft oder zumindest ausreichend begründet dargelegt worden. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass Ferienhausbau zu weniger Belastung führt, da hier während Low- und Off-Season wenig bis gar keine Belastung stattfindet und weil davon auszugehen ist, dass Feriennutzung einzelne Ausflüge, An- und Abreise zur Folge hätte, aber Alltagsgebrauch im Wohngebiet mit Arbeitsfahrten, Kitafahrten, Einkaufsfahrten, Freizeitfahrten, usw. stärker zu Buche schlagen werden. Zudem ist nicht gezwungenermaßen davon auszugehen, dass der Rahmen der baulichen Nutzung bei Ferienhäusern maximal ausgenutzt wird. Sollte diese Änderung wirksam werden, werden unbeteiligte Miteigentümer im nördlichen Ferienhausbau stärker finanziell belastet in Unterhalt und gegebenenfalls Ausbau der Privatstraße und der Infrastruktur generell. Gleichzeitig können diese aber von den Vorteilen der Umwandlung nicht profitieren. Diese Abwägung ist auf den SVVs, die ich verfolgt habe, bisher nicht zum Thema gemacht worden. Wurden in diesem Verfahren die Abwägungsgrundsätze befolgt? <li data-bbox="465 967 1491 1177">• Da der Vorhabenträger weiterhin den Mehrheitsanteil der Privatstraße besitzt, könnte er zum Beispiel eine Asphaltierung der Straße beschließen, um der neuen Belastung Rechnung zu tragen. Sollte dies passieren, wären alle weiteren Eigentümer gezwungen, sich dann an den Kosten zu beteiligen, auch wenn deren Nutzung der Straße eine solche Investition nicht nötig gemacht hätte. Wurde dieses Risiko für die gesamte Eigentümerschaft berücksichtigt? 	<p data-bbox="1518 320 2074 352">Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p data-bbox="1518 357 2074 852">Eine Mehrnutzung der Straßen im Plangebiet ist nachweislich nicht gegeben. Es handelt sich hier um eine wesentlich geringere Nutzung, denn im Ferienhausbau kann durch die Festlegung der GRZ 04 und GFZ 0,8 auf einem Grundstück von zum Beispiel 1000 m² eine Bebauung von 4 Ferienhäusern a 2 Geschossen, also zusammen 8 Ferienwohnungen errichtet werden. Dieser intensiven Bebauung begegnet man mit nunmehr der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 bzw. 4 Wohnungen. Somit reduzieren sich die Nutzungsmöglichkeiten erheblich.</p> <p data-bbox="1518 967 2074 1391">Alle privaten Anliegerstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Vorhabenträger entsprechend den geltenden Vorschriften und den benötigten Belastungsklassen fachgerecht 2022/2023 hergestellt. Die größten Belastungen entstehen im Rahmen der Bautätigkeiten, dies betrifft alle Eigentümer zeitversetzt gleichermaßen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="465 316 1487 635">• Es ist davon auszugehen, dass eine unvollständige Umwandlung des Gebiets (ohne den nördlichen Teil) zu Konflikten führen wird. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsformen wird es wohl mehr Reibung geben. Die feierwütige Gruppe Urlauber neben den Vollzeit-Berufstätigen, die Alltags-Verkehrsbelastung neben den Erholungssuchenden, die arbeitenden Frühaufsteher neben den ausschlafenden Urlaubern, etc. Der bestehende Konflikt zwischen Käufern und dem Verkäufer/Vorhabenträger würde sich weiter verschärfen, wenn hier über die Köpfe aller Eigentümer, aber im Interesse des Vorhabenträgers und gegen das Interesse der Eigentümer im nördlichen Teil Entscheidungen gefällt werden. <li data-bbox="465 746 1487 959">• Diverse Fürstenberger, mit denen ich ins Gespräch gekommen bin, begrüßen, dass endlich was auf dem Gelände passiert, aber alle kritisieren, dass die Eigentümer nicht genauso wie alle anderen ihre Steuern an die Stadt zahlen, sondern oft weiter an Berliner Bezirke wo sie ihren Erstwohnsitz behalten müssen. Dieser Konflikt könnte gelöst werden, indem auch den Eigentümern im nördlichen Teil die Möglichkeit zur Meldung des 1. Wohnsitzes im B-Plan-Gebiet gegeben wird. <li data-bbox="465 1002 1487 1214">• Auf Anfrage wurde mir von der Stadt telefonisch mitgeteilt, dass eine Umwandlung des nördlichen Teils nicht mehr möglich sei, da ja bereits Bauanträge für Ferienhäuser (Tiny-Häuser, etc.) bewilligt wurden, die ja nicht in ein Wohngebiet passen würden. Wir haben dieses Argument von unserem Rechtsanwalt prüfen lassen, der uns das Gegenteil bestätigt hat, also, dass das einer Umwandlung des nördlichen Gebietes nicht im Weg stehen würde. 	<p data-bbox="1518 316 1973 347">Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p data-bbox="1518 352 2069 564">Da die Gebäude von Ferienhäusern und Wohnhäusern durchaus ähnlichen Charakter haben, entsteht kein gegensätzliches Stadtbild. Eine Trennung erfolgt durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und die südöstlich angrenzende Grünfläche.</p> <p data-bbox="1518 569 2069 708">Es ist weder Geschosswohnungsbau noch sind größere Bebauungen geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde bereits von 0,4 auf 0,3 reduziert.</p> <p data-bbox="1518 746 2069 922">Bei Ferienhäusern profitiert die Stadt bei Grundsteuern und zusätzlichen Umsätzen in der Gegend durch Tourismus. Auch durch Umlagebescheide. Insofern ist die Stadt nicht schlechter gestellt.</p> <p data-bbox="1518 1002 1973 1034">Kenntnisnahme, keine Planänderung</p> <p data-bbox="1518 1038 2069 1283">Das SO2 und SO4 ist nicht Gegenstand der Planänderung. Eine Umwandlung des nördlichen Teils zum Wohngebiet ist derzeit nicht geplant. Zu einem späteren Zeitpunkt wäre eine Umwandlung vorstellbar. Vorausgesetzt es herrscht Einvernehmen zwischen den Grundstückseigentümern.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="465 320 1489 563">• Die Stadt wertet durch die vorgeschlagene Änderung die betroffenen Grundstücke stark auf. Was die Stadt dafür als Gegenleistung verlangt, ist uns als Bürgern nicht transparent gemacht worden. Es stehen wohl ein Kinderspielplatz, Hydrant und Steg als Gegenleistung im Raum. Es ist nicht nachvollziehbar und aus meiner Sicht fraglich, dass die geforderte Gegenleistung hier in einem ausreichenden Verhältnis zur enormen Wertsteigerung einer so hohen umgewandelten Quadratmeterzahl steht. <li data-bbox="465 679 1489 887">• In der Bekanntmachung ist die E-Mail-Adresse der Stadt als info@stadt-fuerstenberg-havel.de angegeben. Diese Adresse existiert nicht und antwortet mit "Mail delivery failed: returning message to sender". Dies dürfte das Verfahren zur aktuellen Bekanntmachung in Frage stellen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Stellungnahmen nicht an die Stadt zugestellt wurden. Ich bitte Sie deshalb um eine erneute Bekanntmachung mit korrigierter E-Mail-Adresse. <p data-bbox="465 930 902 959">Mein Appell ist: Ganz oder gar nicht!</p> <p data-bbox="465 1182 1489 1353">Wir stehen mittlerweile mit einer großen Mehrheit der Eigentümer in dem Gebiet in Kontakt und haben uns bereits als Interessengemeinschaft einen Rechtsbeistand geholt. Sollte diese Änderung also, so wie aktuell vorgeschlagen, beschlossen werden, werden wir unter anderem aufgrund der oben genannten Punkte eine Normenkontrollklage bemühen.</p>	<p data-bbox="1520 320 2074 635">Kenntnisnahme, teilweise Berücksichtigung Festlegungen zur Durchführung von Maßnahmen wie, Löschwasser-entnahmestelle, einer Bootseinsatzstelle für die Feuerwehr sowie für die Aufwertung einer Grünfläche im Havelpark (Badestelle) werden in einem städtebaulichen Vertrag fixiert. Die Maßnahmen sind gemäß § 11 Absatz 2 BauGB angemessen.</p> <p data-bbox="1520 679 2074 1137">Kenntnisnahme Die Falsche Schreibweise der Mail führte zu automatisierten Fehlermeldungen und die Bürger haben sodann die ebenfalls öffentliche Mailadresse benutzt. In Frage stellt dies das Verfahren nicht, da mehrere Wege der Kommunikation offen sind. Selbst wenn jemand noch am letzten Tag auf der fehlerhaften Mail etwas versendet hat, hatte er die Möglichkeit sofort die andere Mailadresse zu benutzen. Auch bei verspätetem Eingang der neuen Mail, wäre dies als fristgemäß gewertet worden.</p> <p data-bbox="1520 1182 2045 1283">Den Bürgern steht es jederzeit frei Rechtsmittel einzusetzen. Dies kann mit der Abwägung nicht umgangen werden.</p>

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Ich bitte Sie deshalb, die Änderung abzulehnen und stattdessen entweder einen verträglicheren Entwurf zu verfassen, der das gesamte Gebiet einschließt oder alternativ das Vorhaben ruhen zu lassen. Sollte es irgendwann einen Änderungsantrag für das gesamte Gebiet geben, wäre ein großer Teil der Eigentümer im nördlichen Teil auch bereit, sich an den Kosten zu beteiligen.</p> <p>Im Anhang noch ein Scan des Dokumentes, das auch per Post versandt wurde.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung Derzeitig besteht kein weiterer Bedarf an der Ausweisung von zusätzlichen Wohngebieten. ggf. kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung erfolgen.</p>
15	<p>Bürger 15</p> <p>E-Mail vom 16.02.2024</p>	<p>ich möchte die Gelegenheit nutzen, um auf das Angebot zurückzukommen, Anregungen und Bedenken zum Planentwurf "Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark" vorzubringen.</p> <p>Ich bin Eigentümerin eines der Grundstücke, welches bei der Bebauungsplanänderung nicht in ein "Reines Wohngebiet" umgewandelt wird. Das Grundstück liegt im nördlichen Teil des Gebietes und ist somit von dem aktuellen Änderungsantrag ausgenommen.</p> <p>Der Grund für diese willkürliche Teilung in Ferienhausgebiet und Wohngebiet lässt sich leider nicht nachvollziehen und widerspricht einer Gleichbehandlung der Eigentümer. Das gesamte Gebiet war als Ferienhausgebiet gedacht und sollte explizit der Erholung dienen, deswegen ist ein Dauerwohnsitz hier ausgeschlossen. In der unmittelbaren Nachbarschaft, ja, auf der gleichen Straße fällt jetzt diese Regelung. Wenn ein Dauerwohnsitz also nicht der Erholung dient, wie kann es denn sein, dass ein angrenzendes Wohngebiet dazu führt, dass man sich trotzdem noch im Ferienhaus erholen kann?</p> <p>Zusätzlich lässt sich nicht nachvollziehen, dass durch eine geänderte Nutzung die Privatstraße nicht häufiger frequentiert werden sollte. Für den Erhalt und die Instandhaltung kommen alle Eigentümer auf, auch die, welche jetzt in dieser Umwandlung ausgeschlossen wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Das 2.3 ha große Ferienhausgebiet SO 2 ist räumlich durch die Straße „Auf dem Holzweg“ und durch die Grünfläche im SO 4 des Ursprungsbebauungsplanes vom gegenüberliegenden geplanten Wohngebiet getrennt.</p> <p>Alle privaten Anliegerstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Vorhabenträger entsprechend den geltenden Vorschriften und den benötigten Belastungsklassen fachgerecht 2022/2023 hergestellt. Die größten Belastungen entstehen im Rahmen der Bautätigkeiten, dies betrifft alle Eigentümer zeitversetzt gleichermaßen. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebiete erfolgt größtenteils über die</p>

Abwägungsprotokoll der Bürger vom 30.04.2024

zur Offenlage des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Fürstenberger Ferienhäuser am Havelpark“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stand: 15.11.2023) in Fürstenberg/Havel in der Zeit vom 15. Januar 2024 bis einschließlich dem 16. Februar 2024.

Nr	Von wem/Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Diese unterschiedlichen Nutzungsarten werden in Zukunft sicherlich zu Konflikten führen, wenn die Feriengäste eben ihre Ferien genießen und die Anwohner Ruhe benötigen, um auch am nächsten Tag wieder ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen können. Dieser Nutzungskonflikt lässt sich vermeiden, wenn das gesamte Gebiet eine gemeinsame Nutzung hat.</p> <p>Ich würde Sie bitten, diese Anmerkungen mit aufzunehmen und zu erwägen, den nördlichen Teil des Gebiets am Havelpark ebenfalls zur Wohnnutzung freizugeben.</p>	<p>Straße „Ferrywinkel“ und „An der Gatterhalle“. Angrenzend ist hauptsächlich eine Wohnnutzung angedacht. Eine Mehrbelastung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Planänderung Für eine Ausweitung der Wohnnutzung besteht derzeit kein Bedarf in Fürstenberg/Havel. In der Stadt gibt es noch ausreichende Entwicklungsflächen z. B. im Bereich der Röblinseesiedlung, der Eckermannstraße und am Schloss. Eine Nutzungsänderung ist mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Bebauungsplanung möglich.</p>