

Änderungsbebauungsplan Nr. 2 – 2 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhaussiedlung Pian“

Stadt Fürstenberg / Havel
Ortsteil Himmelpfort

Begründung



SATZUNGSEXEMPLAR
i.d.F. vom 30.01.2008

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Veranlassung und Ziele	2
1.3	Geltungsbereich der Änderung	2
1.4	Verfahren	3
2	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	4
2.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB	7
2.3	Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB	8
2.4	Flächen für Wald - § 9 (1) Nr. 18 BauGB	9
2.5	Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB	9
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... - § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB	10
2.7	Örtliche Bauvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBO	14
2.8	Nachrichtliche Übernahmen - § 9 (6) BauGB	16
2.9	Hinweise ohne Normcharakter	16
3	UMWELTBERICHT	20
4	FLÄCHENBILANZ	21

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl III 213-1-6)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07] , S.74, 75)

1.2 Veranlassung und Ziele

Im Zuge der Verhandlungen mit Kaufinteressenten haben sich neue Anforderungen an einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 inklusive des Bebauungsplanes Nr. 2-1 ergeben.

Planungsziel ist die Anpassung einzelner Festsetzungen an geänderte Rahmenbedingungen bzw. neue Erkenntnisse, die sich im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke ergeben haben. Im Sinne einer optimalen Grundstücksnutzung und in der Wechselwirkung zwischen Freiraum und Bebauung soll insbesondere die Ausweisung der Baugebiete und überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzungen zu den Grundflächen der Ferienhäuser und zu den Mindestmaßen der Baugrundstücke sowie die Ausweisung der inneren verkehrlichen Erschließung optimiert werden.

Außerdem wird der Gebäudebestand in der Planzeichnung aktualisiert. Die neu errichteten Ferienhäuser innerhalb des Baugebiets „SO1“ werden als Gebäudebestand ergänzt.

1.3 Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 2-2 umfasst den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhaussiedlung Pian“. Dies betrifft eine Fläche von ca. 5,4 ha, die begrenzt wird durch:

- im Osten Waldbestand mit vereinzelt Ferienhäusern (bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplanes),
- im Süden Waldbestand und daran anschließend den Haussee (bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplanes),
- im Westen Bestandsbebauung und
- im Norden eine angrenzende Wochenendhaussiedlung sowie die Uferzone des Piansees (bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Betroffen sind die Flurstücke 20/1, 23/1, 23/2, 190 und 221 komplett sowie die Flurstücke 21 und 222 teilweise der Flur 3 der Gemarkung Himmelpfort.

Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist dem Deckblatt dieser Begründung (rot hinterlegt) und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Auswirkungen der Planänderungen beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich der Änderung und tangieren nicht das Grundgerüst der Abwägung für den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans.

1.4 Verfahren

Bei den Änderungen handelt es sich um inhaltliche und redaktionelle Änderungen, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren. Auch das Grundgerüst der Abwägung wird nicht berührt. Die Änderungen erfüllen auch die Voraussetzung des § 13 Abs. 1 BauGB, da sie keine Vorhaben zulassen, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und dadurch die Änderungen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b) bestehen. Der Änderungsbebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

25.10.2007	Aufstellungsbeschluss des Änderungsbebauungsplanes Nr. 2-2, Beschluss 419/07
09.11.2007 - 24.11.2007 Aushang in den Bekanntmachungskästen	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
25.10.2007	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Beschluss 372/07
Amtsblatt 15.11.2007 und Aushang in den Bekanntmachungskästen 30.10.07 bis 15.11.07	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
16.11.2007 – 17.12.2007	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB
Beteiligungsschreiben vom 09.11.2007	Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB
28.02.2008	Abwägungsbeschluss über die eingegangenen privaten und öffentlichen Belange
27.02.2008	Satzungsbeschluss

Die Planurkunde des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 2 inkl. Bebauungsplan Nr. 2-1) erhält einen deutlich sichtbaren Vermerk, der auf die Änderung hinweist. Die vorliegende Begründung ergänzt und ersetzt die Begründung des Ursprungsplans für den Änderungsbereich. Die Ursprungsbegründung behält in den Bereichen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes Nr. 2-2 weiterhin ihre Gültigkeit.

2 Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Sondergebiet Ferienhausgebiet

Ferienhäuser bilden für Himmelpfort ein wichtiges touristisches Segment des Beherbergungsangebots und einen wichtigen Baustein im Rahmen der Familienorientierung. Auf keinen Fall sollen Zweitwohnsitze entstehen, die dem Gebietscharakter zuwider laufen würden.

Deshalb wird als Nutzungsart ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Dies regelt die Nutzung zu Erholungszwecken überwiegend und auf Dauer durch einen wechselnden Personenkreis. Eine Dauerwohnnutzung wird somit ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung 1.1 spezifiziert die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungsarten. Aufgrund der planerischen Zielsetzung, ein auf den umgebenden Naturraum abgestimmtes Ferienhausgebiet zu entwickeln, werden allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten bestimmt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 (1) BauNVO)

(1) Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind in den Sondergebieten SO 1, SO1.1 und SO1.2:

- a) Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- b) Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- c) Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- d) Stellplätze,
- e) Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Verzicht auf das Baugebiet SO5

Das Baugebiet SO5 entfällt in der vorliegenden Änderung. Dies begründet sich durch die für eine Ferienhaussiedlung ungünstige Lage am nördlichen Waldrand.

Des Weiteren verfolgt die Änderung die Reduzierung bzw. Verlagerung des zusätzlichen Nutzungsspektrums von SO5 auf die Ortsmitte. Die im Bereich SO5 entfallenden bisher zulässigen Nutzungen der Läden, Schank- und Speisewirtschaften (die der Deckung des täglichen Bedarfs der Ferienhausbewohner dienen) sowie der ausnahmsweise zulässigen kleinen Beherbergungsbetriebe sowie Garagen werden durch das westlich an den Änderungsbereich angrenzende SO3 ausreichend abgedeckt. Die Reduzierung begründet sich durch die Verringerung der Anzahl der Ferienhäuser im Zuge der Erhöhung der Hausgrundfläche und damit des reduzierten Nutzungsbedarfs.

Aus der Änderung ergibt sich eine geringfügige Reduzierung der Baugebietsfläche insgesamt (vgl. Flächenbilanz).

Gleichzeitig erlaubt die Änderung eine Optimierung des Straßenverlaufs der zentralen Erschließungsstraße und die Ergänzung einer öffentlichen Grünfläche als Pufferfläche zwischen Wald und Verkehrsfläche.

Aus der Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans.

Grundflächenzahl

Das Nutzungsmaß wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt. Für die Sondergebiete 1, 1.1 und 1.2 wird die GRZ mit 0,2 festgesetzt. Dadurch wird eine lockere, wenig verdichtete Bebauung in diesem naturräumlich sensiblen Areal sichergestellt.

Änderung ggü. Ursprungsplan: GRZ-Verringerung im Bereich ehem. SO5

Die Festsetzung einer GRZ von 0,2 im Gebiet stellt im Bereich des ehemaligen SO5 eine Reduzierung gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes (GRZ 0,4) dar.

Aus der Änderung ergibt sich eine geringfügige Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gesamtgebiet gegenüber dem Ursprungsplan (vgl. Flächenbilanz).

Auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans ergeben sich aus der Änderung keine Auswirkungen.

Gebäudegrundfläche

Um sicher zu stellen, dass in weiten Teilen des Plangebietes eine kleinteilige Bebauungsstruktur entsteht, wird die Grundfläche der einzelnen Gebäude beschränkt. Dabei können die maximalen Gebäudegrundflächen nur insoweit ausgeschöpft werden, wie es die festgesetzte GRZ zulässt.

Für Ferienhäuser werden die maximalen gebäudebezogenen Grundflächen beschränkt auf 60 m² in SO1, 100 m² in SO1.1 sowie 120 m² in SO1.2.

Für Gebäude, die andere Anlagen aufnehmen, sind größere Grundflächen bis maximal 100 m² zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO)

(1) Für Ferienhäuser sind im Sondergebiet SO 1 Gebäude bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 60 m², im Sondergebiet SO 1.1 bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 100 m² und im Sondergebiet SO 1.2 bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 120 m² zulässig, sofern die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

(2) Für Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind und sonstige dem Ferienhausgebiet dienenden nicht störende Gewerbebetriebe in den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig, sofern die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Erhöhung der maximalen Hausgrundfläche

Für das Baugebiet SO 1.1 südlich der zentralen Erschließungsstraße wird die maximal zulässige Grundfläche von Ferienhäusern von bisher 70 m² auf 100 m² erhöht. Für die nördlichen sowie östlichen Baugebiete SO 1.2 wird die maximal zulässige Grundfläche von Ferienhäusern von bisher 70 m² auf 120 m² angehoben. Die Änderungen erlauben die Einordnung größerer Ferienhäuser.

Die Änderung zielt darauf ab, der Differenziertheit zwischen der dichteren bungalowartigen Bebauung der „Ortslage“ Pian im Westen und der lockeren waldsiedlungsartigen Ferienhausbebauung östlich des Geltungsbereiches besser gerecht zu werden. Im Bereich westlich des Änderungsbereiches sollen weiterhin Gebäude mit geringer Grundfläche zulässig sein, die dem Charakter des inneren Siedlungsbereiches entsprechen. Im Änderungsbereich sollen größere Baukörper in Verbindung mit größeren Grundstücksflächen zugelassen werden, die dem Charakter einer Waldsiedlung analog der „Körnung“ der Ferienhausgrundstücke im Osten entsprechen. Im Änderungsbereich ergibt sich so eine aufgelockere Bebauung, die den landschaftlichen Gegebenheiten besser Rechnung trägt.

Des Weiteren begründet sich die Einordnung größerer Ferienhäuser im Änderungsbereich mit besseren Vermietungsmöglichkeiten auf europäischem Niveau. Die bisher festgesetzten Hausgrößen sind für die Anforderungen eines überregionalen Standards für Ferienhausgebiete nicht zureichend.

Aus den Änderungen ergibt sich keine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche, da die Grundflächenzahlen beibehalten werden.

Auswirkungen auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans ergeben sich aus der Änderung nicht.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Um die Versiegelung der Flächen im Gebiet zu minimieren und somit der sensiblen naturräumlichen Lage und den Anforderungen des Bodenschutzes gerecht zu werden, wird abweichend von der gesetzlichen Regelung einer 50%igen Überschreitung, entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplans (Vermeidungsmaßnahme V3) lediglich eine 30%ige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen zugelassen.

1.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu 30% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird von der bestehenden Umgebungsbebauung als städtebaulich verträgliches und ortstypisches Maß ausgegangen. Die Ferienhäuser werden mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zusätzliche Räume in einem ausgebauten Dachgeschoss sind von der Nutzung her sinnvoll und bei der festgesetzten Grundfläche und den geplanten Grundstücksgrößen möglich. Die textliche Festsetzung 1.4 stellt die Ausführung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss sicher.

1.4 Oberste Vollgeschosse als Dachgeschosse (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBauO)

In den Baugebieten sind die obersten Vollgeschosse, soweit sie nicht das Erdgeschoss sind, als Dachgeschosse auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die über höchstens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

2.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit Ferienhäusern vor. Um die der besonderen Lage angemessene lockere Bebauung mit Waldsiedlungscharakter sicherzustellen, sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen werden durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO). Sie sind so geschnitten, dass zum einen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt wird und zum anderen ausreichend Gestaltungsspielräume verbleiben.

Teilweise sind innerhalb der grundstücksübergreifenden Baufenster Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsmaße lassen sich jedoch bei entsprechender Parzellierung dennoch verwirklichen, so dass keine Konflikte zwischen den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Erhalt der Bäume zu erwarten sind. Das Festsetzen der Bäume auch in den Baufenstern ist erforderlich, um den waldbaumgeprägten Charakter des Ortsteils auch zukünftig zu erhalten.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Lage der Baugrenzen

Die Baugrenzen (Baufenster) werden an die veränderte Lage der Verkehrsflächen und Baugebiete angepasst.

Außerdem werden die Baufenster im Sinne einer größeren Flexibilität für die Bebauung mit Ferienhäusern aufgeweitet.

Aus der Änderung ergibt sich eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht der maximal zulässigen Grundfläche.

Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans ergeben sich aus der Änderung keine Auswirkungen.

Mindestmaße für Baugrundstücke

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist es beabsichtigt, die Nutzungsintensität zu begrenzen. Daher werden in Abhängigkeit von der Größe der Hausgrundfläche der Ferienhäuser Mindestbaugrundstücksgrößen festgelegt.

2. Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke für Ferienhäuser müssen mindestens 300 m² groß sein.

Bei einer Hausgrundfläche der Ferienhäuser von mehr als 70 m² muss das Baugrundstück mindestens 450 m² und bei einer Hausgrundfläche von mehr als 100 m² mindestens 500 m² groß sein.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Erhöhung Mindestgröße Baugrundstücke

Bei Ferienhäusern mit einer Hausgrundfläche von über 70 m² wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 450 m² und bei einer Hausgrundfläche von über 100 m² auf 500 m² erhöht.

Dadurch sollen die Baugrundstücksgrößen an die erhöhten Hausgrundflächen (vgl. Art und Maß der baulichen Nutzung) angepasst werden.

Die Erhöhung der Mindestgröße der Baugrundstücke führt zu einer Reduzierung der Anzahl der Ferienhäuser sowie zu einer Vergrößerung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden. Daraus ergibt sich eine aufgelockertere Bebauung, die dem Charakter einer Waldsiedlung sowie den landschaftlichen Gegebenheiten besser Rechnung trägt.

Aus der Änderung ergibt sich keine Vergrößerung der Baugebietsflächen (vgl. Flächenbilanz).

Auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans ergeben sich aus der Änderung keine Auswirkungen.

2.3 Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Erschließung von Ferienhausgebieten soll unter dem Aspekt der Verkehrsberuhigung erfolgen. Ziel ist die Dämpfung der Geschwindigkeiten im Kraftfahrzeugverkehr auf 30 km/h oder weniger, um eine weitgehende Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Straßenraum sicherzustellen. Es ist beabsichtigt, alle Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches verkehrsberuhigt auszuführen, wobei folgende Grundsätze verfolgt werden:

- Mischungsprinzip: alle Verkehrsteilnehmer können die gesamte Straßenbreite nutzen.
- Die in Ost-West Richtung verlaufende innere Haupteerschließung kann in beide Richtungen befahren werden.

Der ruhende Kraftfahrzeugverkehr wird auf den privaten Grundstücken eingeordnet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind alle befahrbaren Erschließungsstraßen im Geltungsbereich.

Die konkrete Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn und Seitenräume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Verkehrsflächen sind mit 4,50 m (Stiche) und 7,10 m für die Haupt-Ost-West-Verbindung dimensioniert.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird um den so genannten „südlichen Ring“ reduziert. Dadurch sollen Doppelschließungen vermieden bzw. eine flächensparende Erschließung gesichert werden.

Gleichzeitig wird der Straßenverlauf der zentralen Erschließungsstraße optimiert und dadurch geringfügig die Lage geändert.

Als Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (Müllfahrzeug, etc.) wird ein „Verkehrsrondell“ ergänzt.

Die Stichstraße im Westen wird zur Optimierung des westlich angrenzenden Baugebietes nach Osten verschoben.

Die Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ führt zu Anpassungen der angrenzenden Baugebiete inklusive der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Des Weiteren entfallen aufgrund der Änderung 2 der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Im Gegenzug werden 2 Bäume erhalten, die im Bebauungsplan Nr. 2-1 weggefallen sind, jedoch im Bebauungsplan Nr. 2 zum Erhalt festgesetzt waren. Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt verbleiben keine negativen Umweltauswirkungen.

Aus der Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Änderung ggü. Ursprungsplan: Ergänzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Im südöstlichen Änderungsbereich wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ergänzt. Diese verläuft parallel zum Waldrand und dient der Herstellung einer öffentlichen Fußwegeverbindung.

Aus der Änderung ergibt sich eine geringfügige Reduzierung des nördlich angrenzenden Baugebietes inklusive der überbaubaren Grundstücksfläche.

Auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans ergeben sich aus der Änderung keine Auswirkungen.

2.4 Flächen für Wald - § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Als Waldflächen sind im B-Plan die Randbereiche des zukünftigen Ferienhausgebietes entsprechend der bestehenden Situation festgesetzt.

2.5 Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Ergänzung Öffentliche Grünfläche

An die Waldfläche „D“ direkt angrenzend wird eine öffentliche Grünfläche ergänzt. Diese dient als Pufferfläche zwischen Wald und Verkehrsfläche. Aus der Änderung ergibt sich eine Reduzierung des Baugebietes an dieser Stelle.

Innerhalb des „Verkehrsrondells“ der zentralen Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche angelegt, die den Platz gestalterisch untergliedern und grünordnerisch aufwerten soll. Aus der Änderung ergibt sich eine Reduzierung des Baugebietes an dieser Stelle.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind zum einen die Freifläche, die an die Badestelle am Haussee angrenzt und zum anderen eine Fläche innerhalb der 50 m Bauverbotszone südwestlich des Piansees festgesetzt. Beide Flächen sollen parkartig als Grünflächen planungsrechtlich gesichert und gestaltet werden.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Erweiterung Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die nordwestliche öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird erweitert. Dies begründet sich durch die Lageverschiebung der Stichstraße (vgl. Kap. 2.5 „Verkehrsflächen“), wodurch die öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr an die öffentliche Grünfläche angrenzt. Die Änderung ist daher zur Sicherung der öffentlichen Zuwegung erforderlich.

Aus der Änderung ergibt sich eine Reduzierung des Baugebietes an dieser Stelle.

Auswirkungen auf den fortbestehenden, unveränderten Teil des Gesamtplans ergeben sich aus der Änderung nicht.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

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

Im Plangebiet werden mehrere Flächen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Flächen mit den Bezeichnungen C und D. Auf diesen Flächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die im Folgenden weiter spezifiziert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl innerhalb der Baugebiete als auch auf den festgesetzten Maßnahmenflächen weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem grünordnerischen Fachbeitrag in den Bebauungsplan übernommen worden.

Mindestbepflanzung von Ferienhausgrundstücken (A 2)

Mit dieser Ausgleichsmaßnahme wird dem baubedingten Verlust von Bäumen und sonstigen Gehölzen Rechnung getragen. Diese Gehölzpflanzungen sollen unter Anwendung der Artenliste III erfolgen, die Bestandteil der Festsetzung ist. Die in den Artenlisten aufgeführten Arten stellen standortgerechte, einheimische und regionaltypische Arten dar und sollen das vorhandene Orts- und Landschaftsbild harmonisch ergänzen.

Flächenbezug: nicht versiegeltes SO-Gebiet

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

4.1 Mindestbepflanzung von Ferienhausgrundstücken (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 60 m² überbaute Grundfläche sind mindestens 3 Gehölze der Artenliste III zu pflanzen.

Entwicklung eines Waldmantels (A 3)

Als Ersatzpflanzungen für die Beseitigung von Gehölzen und zur Stabilisierung der entstandenen offenen Böschung, wird die Anlage eines Waldmantels südlich der neu angelegten Erschließungsstraße an der Südgrenze des Plangebietes (Fläche C) vorgenommen.

Die Fläche wird entsprechend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB) festgesetzt.

Eine textliche Festsetzung spezifiziert die Maßnahme hinsichtlich ihrer Art, ihrem Umfang und der Qualität. Die Gehölzpflanzungen sollen unter Anwendung der Artenliste III erfolgen, die Bestandteil der Festsetzung ist. Die in den Artenlisten aufgeführten Arten stellen standortgerechte, einheimische und regionaltypische Arten dar und sollen das vorhandene Orts- und Landschaftsbild harmonisch ergänzen. Die Fläche C ist so zu bepflanzen, dass sie den Charakter eines Waldmantels erhält (siehe auch Hinweis 7).

Begünstigte Schutzgüter: Biotope und Arten, Orts-/Landschaftsbild.

Flächenbezug: Fläche C

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

4.2 Entwicklung eines Waldmantels (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Fläche C ist mit einer Pflanze pro 5 m² mit Gehölzen der Artenliste III zu bepflanzen. Die Pflanzung ist langfristig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen, sind diese zu ersetzen.

Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche H (A 8)

Eine Fläche von ca. 2.000 m² Größe wird als öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung H festgesetzt. Sie dient vorrangig der freiraumbezogenen Erholung und räumlichen Anbindung der Ferienanlage an die Badestelle am Haussee.

Die Fläche dient als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und wird entsprechend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Um das Landschaftsbild aufzuwerten wird zusätzlich eine Pflanzmaßnahme textlich festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen sollen unter Anwendung der Artenliste III erfolgen, die Bestandteil der Festsetzung ist. Die in den Artenlisten aufgeführten Arten stellen standortgerechte, einheimische und regionaltypische Arten dar und sollen das vorhandene Orts- und Landschaftsbild harmonisch ergänzen. Die Fläche soll openparkartig gestaltet werden (siehe Hinweis 7).

Begünstigte Schutzgüter: Biotope und Arten, Erholung, Landschaftsbild

Flächenbezug: Öffentliche Grünfläche (Fläche H)

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 15 und 20 a u. b BauGB.

4.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf der Fläche H sind 20 Gehölze (Artenliste III) zu pflanzen, vorhandene Gehölze/Bäume sind zu erhalten. Die verbleibenden Flächen zwischen den Gehölzen sind mit Wiesensaatgut anzusäen.

Ansaat von Wiesenmischung (A 5)

Nach den Baumaßnahmen sind die offenen Erdflächen zu bepflanzen. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden bzw. bereits bepflanzten und unversiegelten Bereiche sollen, um den transparenten Charakter der Siedlung zu wahren, mit einer Wiesenmischung begrünt werden.

Begünstigte Schutzgüter: Biotope und Arten, Landschaftsbild

Flächenbezug: nicht versiegeltes SO-Gebiet

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.

4.4 Ansaat von Wiesenmischung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den nicht überbauten und nicht gehölzbestandenen Flächen der Baugebiete ist die Ansaat einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung vorzunehmen.

Einrichtung Fledermausquartier (A 6)

Als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung von Fledermauswochenstuben wird die Einrichtung eines Fledermauswinterquartiers sowie von 20 Fledermauskästen vorgenommen.

Bei dem Winterquartier handelt es sich um eine Art von Kellerraum, der entweder ganz oder teilweise unter der Erde liegen kann. Eine Größe des Innenraumes von mindestens 9 m² ist empfehlenswert. Der Kellerraum muss frostfrei sein und eine relativ hohe Luftfeuchte aufweisen. Im Kellerraum sind geeignete Quartiermöglichkeiten für die Tiere zu schaffen (Unterschupfmöglichkeiten, Hangplätze). Die Maßnahme soll in der Fläche D anstelle des dort stehenden, rückzubauenden Schuppens realisiert werden. Die Fläche wird entsprechend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Das Fledermausquartier in der Fläche D ist vor unbefugtem Betreten zu sichern (siehe Hinweis 7).

Begünstigte Schutzgüter: Arten

Flächenbezug: Fläche D

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

4.5 Errichtung von Fledermausquartieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf mindestens 9 qm der Fläche D ist ein Fledermauswinterquartier zu errichten.

Zusätzlich werden 20 Fledermauskästen in den Waldflächen D, E, F, G geschaffen (siehe Hinweis 5a). Da diese Maßnahme jedoch keinen bodenrechtlichen Bezug aufweist und somit nicht textlich festgesetzt werden kann, wird die Umsetzung der Maßnahme auf andere Art (Selbstbindungsbeschluss) durch die Stadt Fürstenberg / Havel sichergestellt.

Dauerhafter Erhalt und Schutz von Bäumen (Waldbaumprägung im Gebiet V5)

Das Plangebiet wird wesentlich durch seinen Waldcharakter geprägt. Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplans, der im östlichen Teil einen waldbaumgeprägten Siedlungsbereich darstellt und des Grünordnungsplans (Vermeidungsmaßnahme V5), der den Erhalt eines wesentlichen Teils des Baumbestands vorsieht, setzt der Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Grünordnungsplan sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen zum Erhalt fest.

Im Rahmen der Anpassungen des städtebaulichen Entwurfs und der Straßenführungen sind im Einzelnen kleinere Abweichungen zwischen den Aussagen des Grünordnungsplans und des Bebauungsplans entstanden, die jedoch den planerischen Zielsetzungen nicht grundsätzlich entgegenstehen und

keine Auswirkungen auf die sich aus der Eingriffsbilanzierung ergebenden Kompensationserfordernisse aufweisen. Den Zielstellungen, den Baumbestand und den waldbaumgeprägten Gebietscharakter weitgehend aufrecht zu erhalten, wird entsprochen.

Zusätzlich zu der zeichnerischen Festsetzung wird das planerische Ziel durch eine weitere textliche Festsetzung konkretisiert. Die Belange der BaumSchVO bleiben von dieser Regelung unberührt.

Begünstigte Schutzgüter:	Bäume, Landschaftsbild
Flächenbezug:	gesamtes Plangebiet
Rechtsgrundlage:	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

4.6 Dauerhafter Erhalt und Schutz von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle durch die Pflanzung von Bäumen der Artenliste I zu ersetzen.

Diese Gehölzpflanzungen sollen unter Anwendung der Artenliste I erfolgen, die Bestandteil der Festsetzung ist.

Mit der Festsetzung der Arten wird den Vorgaben des Flächennutzungsplans nachgekommen, der die spezielle Waldbaumprägung explizit hervorhebt. Die in den Artenlisten aufgeführten Arten stellen standortgerechte, einheimische und regionaltypische Arten dar und sollen explizit als Festsetzung das zukünftige Orts- und Landschaftsbild entsprechend prägen.

Änderung ggü. Ursprungsplan: Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

2 der bisher zum Erhalt festgesetzten Bäume liegen nach der Optimierung des Straßenverlaufs der zentralen Erschließungsstraße (vgl. Kap. 2.5 „Verkehrsflächen“) innerhalb der geänderten Verkehrsfläche. Die 2 Bäume werden nicht mehr zum Erhalt festgesetzt.

Gleichzeitig liegen 2 Bäume, die im Bebauungsplan Nr. 2 zum Erhalt festgesetzt waren, jedoch im Bebauungsplan Nr. 2-1 weggefallen sind, nach der Optimierung des Straßenverlaufs außerhalb der Verkehrsfläche. Diese 2 Bäume werden wieder zum Erhalt festgesetzt.

Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden. Aus der Änderung ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen.

Minimierung verkehrsbedingter Versiegelung (V1)

Um die Versiegelung der privaten Erschließungsflächen zu minimieren und den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden, wird die Art der Befestigung für bestimmte Teilflächen beschränkt. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen soweit wie möglich erhalten und dem naturraumgeprägten Landschaftsbild Rechnung getragen.

4.7 Minimierung verkehrsbedingter Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In den Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Begrünung der Fassaden (A7)

Um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen ist eine Begrünung der Fassaden mit standortgerechten Kletter- und Schlingpflanzen vorgesehen.

Begünstigte Schutzgüter:	Landschaftsbild, Biotope und Arten
Flächenbezug:	Private Grundstücke
Rechtsgrundlage:	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB.

4.8 Fassadenbegrünung (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zur Begrünung der baulichen Anlagen, ist mindestens 1 Pflanze der Artenliste IV pro angefangene, laufende 15 m Außenwand zu pflanzen.

Weitere Maßnahmenvorschläge aus dem grünordnerischen Fachbeitrag, die nicht als förmliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden können, werden hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen.

Für das gesamte Plangebiet wurden Artenlisten mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten und Kletterpflanzen vorgeschlagen und jeweils in die textlichen Festsetzungen integriert. Die einzelnen Arten sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.7 Örtliche Bauvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

Im Bebauungsplan sind verschiedene gestalterische Festsetzungen zu unterschiedlichen Architekturelementen festgesetzt worden. Sie dienen der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und sie greifen grundlegende orts- und regionaltypische Architekturelemente auf.

Hinsichtlich der Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere die Dächer und Fassaden einschließlich ihrer Wandöffnungen (Fenster und Türen) der Gebäude von Bedeutung, da sie den optischen Eindruck in besonderem Maße prägen.

Dach

Um ein einheitliches Bild des Ferienhausgebietes zu gewährleisten wurde die Auswahl der Dachformen begrenzt. In Anlehnung an die vorhandenen alten, ortsbildprägenden Gebäude ist im gesamten Plangebiet das Satteldach als Dachform zulässig. Zusätzlich werden für Garagen und Nebengebäude auch Pultdächer als zulässig festgesetzt.

Als Dacheindeckung für Dächer mit einer Dachneigung größer als 25 Grad werden rote Dachsteine festgesetzt (schließt auch rotbraune Farbgebungen ein). Flacher geneigte Dächer können auch anders eingedeckt werden. Diese Einschränkung erscheint insbesondere für Pultdächer und sehr flach geneigte Satteldächer sinnvoll, da diese deutlich weniger als Fläche wahrgenommen werden als steile Dächer. Zudem ist die Verwendung von Dachsteinen bei sehr flachen Neigungen technisch und wirtschaftlich problematisch. Auch Dächer mit Flächen unter 10 m² werden ausgenommen (z.B. Vordächer, kleine Nebengebäude). Bestimmte Farben werden zusätzlich für alle Dächer ausgeschlossen.

Die Beschränkung der Dachüberstände auf 0,5 m gilt nicht für Dachüberstände über Terrassen.

3.1 Dächer

Die zulässige Dachform von Hauptgebäuden ist ausschließlich das Satteldach. Bei Nebengebäuden sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig.



Dachflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten Dachsteinen einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 qm.

Blaue, gelbe, grüne und violette sowie glasierte Dacheindeckungen sind in allen Baugebieten unzulässig.

Der horizontale Überstand des Daches über die Außenfläche der Wand darf auf allen Seiten höchstens 0,50 m betragen. Dies gilt nicht über Terrassen.

Abweichend von den gestalterischen Vorgaben sind solartechnische Anlagen grundsätzlich zulässig.

3.2 Dachaufbauten

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 sind Gauben nur in Form von Schlepp- und Giebelgauben zulässig.

Fassaden

Als Gestaltungsfestsetzung ist eine Beschränkung auf das Fassadenmaterial Holz festgesetzt. Planerisches Ziel ist dabei, ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen Bebauung und Landschaft zu erreichen. Darüber hinaus trägt die Verwendung von Holzelementen dazu bei, den Waldsiedlungscharakter zusätzlich zu betonen.

3.3 Fassaden

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 ist als Fassadenmaterial Holz zu verwenden.

Einfriedungen

Um bei der Verwendung von Einfriedungen dem planerischen Ziel eines offenen, landschaftlich geprägten waldsiedlungsartigen Charakters der Feriensiedlung Rechnung zu tragen, werden geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Mauern, Tafeln und ähnliches ausgeschlossen.

Die Einfriedungen werden nach ihrer Lage zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen differenziert und in ihrer Höhe und Ausprägung beschränkt.

3.4 Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und/oder öffentlichen Grünflächen sind in den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m aus Naturholz zulässig.

Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen und/oder öffentlichen Grünflächen liegen sind abweichend von Satz 1 auch als Maschendrahtzaun zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

Fenster und Türen

Die Wandöffnungen sind hinsichtlich ihrer Längen-Breite-Verhältnisse sowie ihrer Unterteilungen wichtig für das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude. Als Identifikationsmerkmal sollen sich die Fensterformate von ihrer Ausrichtung ähneln.

3.5 Fenster

In den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 1.2 sind ausschließlich stehende oder durch Unterteilung in stehende Formate gegliederte Fensterformate zulässig.

2.8 Nachrichtliche Übernahmen - § 9 (6) BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Plangebiet gibt es folgende nachrichtlichen Übernahmen:

Landschaftsschutzgebiet

Die Abgrenzung des LSG "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" (seit 11.11.1999 in Kraft) ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Dieses grenzt an den Änderungsbereich an, reicht jedoch nicht hinein. Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden also nicht überplant.

2.9 Hinweise ohne Normcharakter

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen.

Gültige BauNVO 1990

1. BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Nicht festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen

2. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Zuordnung zu den Eingriffsflächen bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrags (GOF). Die daraus resultierenden Maßnahmen (Hinweise 4 – 5a) sind Ausgleichsmaßnahmen, die nicht durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan, sondern auf anderem Wege innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durch die Stadt Fürstenberg/Havel gesichert werden.

Ausgleichsmaßnahme Trockenrasen außerhalb des Geltungsbereiches

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in vorhandene Trockenrasenbestände im Plangebiet übernimmt die Stadt Fürstenberg/Havel die Pflege eines Trockenrasenstandortes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ersatzmaßnahme E2). Für den Eingriff liegt mit Schreiben vom 01.07.03 eine Zusicherung der Ausnahmegenehmigung seitens des Amtes für Naturschutz und Landschaftsplanung des Landkreises Oberhavel vor. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf einem gleichartigen Standort (ca. 2 ha) auf den Flurstücken 47 und 51, Flur 5 der Gemarkung Fürstenberg. Die Flächen und die Umsetzung der Pflegemaßnahmen sind über einen Landpachtvertrag zwischen der Gemeinde Himmelpfort und dem Amt für Forstwirtschaft langfristig (bis 2013) gesichert.

4. Für den teilweisen Ausgleich des Verlusts von Sandtrockenrasen- und Halbtrockenrasenstandorten im Plangebiet, wird ein gleichartiger Standort (Flurstücke 47 und 51, Flur 5, Gemarkung Fürstenberg) außerhalb des Geltungsbereichs langfristig (10 Jahre) erhalten und gepflegt werden (Grünordnungsplan, Ersatzmaßnahme E2).

Ausgleichsmaßnahme Entsiegelung außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe im Plangebiet werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend den Vorgaben des grünordnerischen Fachbeitrags Flächen entsiegelt (Grünordnungsplan, Ersatzmaßnahme E1). Die Entsiegelungsflächen liegen in der Stadt Fürstenberg/Havel, Gemarkung Fürstenberg, Flur 19, Flurstück 304 anteilig. Insgesamt werden für den gesamten Ursprungsplan 4.499 m² in Anrechnung gebracht. Das Amt für Naturschutz und Landschaftsplanung des Landkreises Oberhavel hat den Maßnahmen in Art und Umfang mit Schreiben vom 21.10.2003 zugestimmt. Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.

5. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in der Stadt Fürstenberg/Havel, Gemarkung Fürstenberg, Flur 19, Flurstück 304 anteilig 4.499 m² Fläche zu entsiegeln (Grünordnungsplan, Ersatzmaßnahme E1).

Ausgleichsmaßnahme Fledermauskästen

Als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung von Fledermauswochenstuben wird die Einrichtung von 20 Fledermauskästen in den Waldflächen D, E, F, G vorgenommen.

Da diese Maßnahme keinen bodenrechtlichen Bezug aufweist und somit nicht textlich festgesetzt werden kann, wird die Umsetzung der Maßnahme auf andere Art (Selbstbindungsbeschluss vom 25.08.2005) durch die Stadt Fürstenberg / Havel sichergestellt. Die Maßnahme wird im Rahmen der Herstellung der Erschießungsanlagen umgesetzt.

5a. In den Waldflächen mit den Bezeichnungen D, E, F, G sind 20 Fledermauskästen in einem Mindestabstand von 20-30 m untereinander in ca. 3-4 m Höhe an Bäumen anzubringen.

Hinweise zu Flächen C, D und H

Der Hinweis 7 enthält nicht festsetzungsfähige Aussagen über planerische Ziele auf den Flächen C, D und H im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die aus dem grünordnerischen Fachbeitrag und den Abstimmungen mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange resultieren und zukünftig Berücksichtigung finden sollen. Die Stadt Fürstenberg/Havel verpflichtet sich zur Umsetzung dieser Maßnahmen (Selbstbindungsbeschluss).

7. Die Fläche C ist so zu bepflanzen, dass sie den Charakter eines Waldmantels erhält.
Die Fläche H ist offen-parkartig zu gestalten.
Das Fledermausquartier in der Fläche D ist vor unbefugtem Betreten zu sichern.

Baumersatzpflanzungen

Die zukünftigen Baumverluste durch Fällanträge im Rahmen der Entwicklung des Gebietes werden nicht über die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplans, sondern im konkreten Einzelfall über die BaumSchVO ersetzt.

8. Die zu erwartenden Ersatzpflanzungen für Baumverluste aufgrund der Baumaßnahmen in den Baugebieten werden unabhängig von der Eingriffsregelung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der erforderlichen Baumfällanträge von der unteren Naturschutzbehörde geregelt. Als Standorte für Baumersatzpflanzungen im Zuge von Fällanträgen sind die Flächen E und G vorrangig zu

berücksichtigen. Die Flächen weisen aktuell einen lückigen, teilweise abgängigen Baumbestand auf. Diese sollen in einen lockeren Waldbestand entwickelt werden.

Baumschutz während der Bauphase

9. Zu erhaltende Bäume sind gemäß DIN 18920 vor Schädigungen durch Bautätigkeiten zu schützen.

Pflege und Entwicklung von Kiefernforsten

Die Wald- und Forstflächen im Plangebiet werden nahezu vollständig erhalten. Damit sie langfristig die Funktionen eines Erholungswaldes übernehmen können, sollten sie in naturnähere Wälder entwickelt werden. Eine behutsame Baumentnahme im Rahmen einer geordneten forstlichen Nutzung unter Berücksichtigung der Erholungswaldfunktionen und Verbindung mit Laubbaumnachpflanzungen dieser Bereiche sollte die arten- und naturnähere Entwicklung fördern. Dies gilt insbesondere auf den Maßnahmenflächen D und F.

Begünstigte Schutzgüter: Biotope und Arten, Orts-/Landschaftsbild.

Flächenbezug: Fläche D, F

10. Die auf den Teilflächen D und F stockenden Kiefernforsten sind als Waldflächen zu erhalten und durch die Nachpflanzung von Laubbäumen in naturnähere Mischwälder mit Erholungswaldfunktion zu entwickeln.

Fertigstellung Bepflanzung / Anwuchspflege

11. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.

Freiraumbeleuchtung

12. Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen.

Bodenfunde

13. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind, d.h. die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Umgang mit Boden

14. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen und an geeigneter Stelle im Baustellenbereich in Mieten aufzusetzen und mit Leguminosen anzusäen. Unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der Oberboden auf den Vegetationsflächen anzudecken und die Ansaat bzw. Bepflanzung vorzunehmen. Nach Abschluss der Bauphase ist auf Vegetationsflächen mit baubedingten Bodenverdichtungen eine tiefgründige Bodenlockerung durchzuführen. Im Wurzelbereich von Gehölzen darf diese Maßnahme nicht durchgeführt werden. Auf Aufschüttungs- und Rohböden ist eine mind. 20 cm starke Schicht belebten Oberbodens aufzutragen.

Haftpflichtverzicht

15. Zwischen den Waldbesitzern und angrenzenden Baulandeigentümern (35 m oder weniger Abstand der Grundstücksgrenze zu den geplanten baulichen Anlagen) sind Haftpflichtverzichtsverträge abzuschließen.

Trinkwasserbrunnen

16. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sollte im Umfeld von Trinkwasserbrunnen, aufgrund des geringen Geschützteitsgrades des Grundwassers (Flurabstand < 2 m) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, unbedingt vermieden werden. Bei geplanten Bohrungen und Erkundungen besteht eine Anzeige und Dokumentationspflicht.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung steht eine Entnahmestelle am Piansee zur Verfügung. Die Zugänglichkeit ist über die öffentliche Verkehrsfläche (Stichweg) und die öffentliche Grünfläche zu sichern. Weiterhin besteht die Möglichkeit, aus der geplanten Trinkwasserversorgung Löschwasser zu entnehmen. Die entsprechenden technischen Maßnahmen sind mit dem Brandschutz und dem Versorgungsträger abzustimmen.

17. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach Art der Bebauung mindestens 48-96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollte je nach Bebauung und Nutzung 100 -120 m, zum Objekt selbst 300 m nicht überschreiten.

Waldumwandlung

Um die zukünftigen Baugebiete als solche festzusetzen, ist für Teilbereiche eine Waldumwandlung erforderlich. Die Gemeinde Himmelpfort hat einen entsprechenden Antrag gestellt. Mit Schreiben vom 16.06.2003 hat das Amt für Forstwirtschaft Templin die Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald in Baugebiete für Ferienhäuser erteilt. Als Ersatzmaßnahme ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück 90 anteilig, Flur 5 der Gemarkung Fürstenberg die Gestaltung eines Waldrandes vorgesehen. Die Maßnahmen sind bis 31.12.2004 unter Berücksichtigung der Auflagen des Amtes für Forstwirtschaft Templin durchzuführen. Mit Datum vom 07.12.2004 wurde eine Fristverlängerung zur Umsetzung der Maßnahme durch das Amt für Forstwirtschaft bis zum 31.12.2005 gewährt. Die Maßnahme wurde im April 2005 umgesetzt.

18. Waldumwandlung: Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden an einem geeigneten Standort (Flurstück 90 anteilig, Flur 5, Gemarkung Fürstenberg) als Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung entsprechend des Bescheids vom 16.06.2003 Flächen zu Waldrand umgestaltet.

Lage im Naturpark

19. Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark Uckermärkische Seen.



3 Umweltbericht

Gemäß § 13 BauGB Abs. 3 kann im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden.

Nach § 1a BauGB und §§ 18-21 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu bewerten und zu bewältigen. Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung, d.h. nach dem bisherigen Bebauungsplan, zulässig waren.

Aus den geplanten Änderungen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (vgl. Flächenbilanz).

4 Flächenbilanz

	Bestand*	Planung
Gesamtfläche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 2-2	5,38 ha	5,38 ha
Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	3,03 ha	3,01 ha
<i>davon: maximal zulässige Grundfläche (GRZ + 30%)</i>	<i>0,83 ha</i>	<i>0,78 ha</i>
Verkehrsfläche	0,60 ha	0,53 ha
<i>davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“</i>	<i>0,60 ha</i>	<i>0,47 ha</i>
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“</i>	<i>-</i>	<i>0,06 ha</i>
Grünfläche, öffentlich	0,20 ha	0,29 ha
<i>davon: Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage</i>	<i>0,20 ha</i>	<i>0,21 ha</i>
<i>Grünfläche ohne Zweckbestimmung</i>	<i>-</i>	<i>0,08 ha</i>
Flächen für Wald	1,55 ha	1,55 ha

* gemäß rechtskräftig genehmigtem Bebauungsplan Nr.2 „Ferienhaussiedlung Pian“ inkl. Bebauungsplan Nr. 2-1

Die Änderungsplanung führt zu geringfügigen Änderungen der bisherigen Flächenbilanz:

- Verringerung der Sondergebietsfläche um 0,02 ha
- Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche um 0,05 ha
- Verringerung der Verkehrsfläche um 0,07 ha
- Vergrößerung der Grünfläche um 0,09 ha.