

Stadt Fürstenberg / Havel

Begründung zum Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Blumenow"

Stand: Vorentwurf
vom 16. Juli 2021

Planungsträger

Storchenhof v. Schönfels / v. Ludowig GbR,
vertreten durch den Geschäftsführer Friedrich v. Schönfels
Bredereicher Straße 17
16798 Fürstenberg/Havel

Planverfasser

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

Planungsträger: Storchenhof v. Schönfels / v. Ludowig GbR,
vertreten durch den Geschäftsführer Friedrich v. Schönfels
Bredereicher Straße 17
16798 Fürstenberg/Havel
Tel.: +49 4371 5010120
E-Mail: K.Bruentrup@von-schoenfels.de

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

6. Umweltbericht	15
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	15
6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes	16
6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
6.4 Zusätzliche Angaben	36
 7. Verfahren	 38
 8. Rechtsgrundlagen	 39
 Quellenverzeichnis	 41
 Textliche Festsetzungen	 41

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Blumenow"

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

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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

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

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

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

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

Da der Zweck des Vorhaben Ferienhäuser zu bauen, ist der Grundstück als Sondergebiet entwerfend mit der Bestimmung, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt sein würde, und das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert würde (§ 34 BauGB Abs.1).

1.3 Planverfahren

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

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

2.2 Erschließung

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

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

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

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

2.3 Altlasten

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

2.4 Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gem. §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff. bekannt.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 67 der Flur 2 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

3.2 Raumordnung und Landesplanung

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

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 - Freiraumentwicklung: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern;

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

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

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

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

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

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

3.3 Flächennutzungsplanung

Für den Ortsteil gibt es kein Flächennutzungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan gibt vor, in welcher Weise und zu welchem Zweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Forstwirtschaft, Erholung usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Aus dem Flächennutzungsplan kann niemand Ansprüche herleiten, insbesondere nicht den Anspruch auf eine Baugenehmigung. Er stellt jedoch für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar.

Wenn Sie wissen möchten, ob Ihr Grundstück als Baugrundstück genutzt werden könnte, sollten Sie Einblick in den Flächennutzungsplan nehmen. Ein Flächennutzungsplan liegt für das gesamte Stadtgebiet nicht vor.

Quelle: <https://www.fuerstenberg-havel.de/leben-wohnen/wohnen-und-bauen/flaechennutzungsplaene>

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

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

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

4.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept "Storchenhof Blumenow" sieht die Errichtung eines Ferienhausgebietes vor. Geplant sind 6 Schäferkarren als Ferienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 20 m² jeweils und einer Gebäudehöhe von 4 m, sowie eine Saunaschäferkarren. Da das Projekt nur eine Erweiterung den bestehenden Ferienwohnungen Gebäuden (Ensemble aus drei historischen Wohn- und Wirtschaftsbauten) ist, befindet sich die Rezeption im Hauptgebäude in der Bredereicher Str. 20, 16798 Fürstenberg/Havel. Im Norden des Gebietes soll eine Zufahrt zu dem Ferienhausgebiet mit 6 PKW-Stellplätzen, wovon ein behindertengerecht ist, errichtet werden.

Vorgesehen ist die Erschließung für Elektrizität sowie Trink- und Schmutzwasser.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO durch die zulässige Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen (GR) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit es nicht zur Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GRZ- und GFZ-Obergrenzen von jeweils 0,4 und 1,2 kommen kann, wird zusätzlich die GRZ festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die zulässige Grundfläche beträgt somit	1,1 ha x GRZ 0,2	= 0,22ha
50% zulässige Überschreitung für Nebenanlage.	0,22x0,5	= 0,11

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von 1,1 ha eine Versiegelung von rund 0,33 ha möglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben für bauliche Anlagen sind als absolute Höhenangaben in Metern über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz DHHN 2016 angegeben. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" als Oberkante über einem Bezugspunkt als Höchstmaß in Metern angegeben. Die Oberkante für die geplanten Ferienhäuser beträgt 4 m. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den festgesetzten Bezugspunkt über NHN. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 56,0 m über NHN in Tornow. Daher beträgt die Höhe der baulichen Anlagen bis zu 60 m. Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen (textliche Festsetzung Nr. 2).

5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

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

Bauweise:

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Errichtung der Baukörper in offener Bauweise als Einzelhäuser zu erfolgen hat. Hier soll in Ergänzung der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung ein homogenes Ortsbild entwickelt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche:

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

Fläche für Nebenanlagen:

Über die Baugrenze sollen

- In der Fläche für Nebenanlagen Stellplätze, Fahrradstellplatzhäuser, Müllsammelhäuser, Wege und Zufahrten für die Erschließung der Ferienhäuser errichtet werden,
- die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" von Bebauung freigehalten werden.

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

5.4 Private Straßenverkehrsfläche

Innerhalb des Bebauungsplans "Storchenhof Blumenow" wird eine private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die Erschließung des Sondergebiet "Ferienhausgebiet" und die nordwestliche Grundstücke (außerhalb den Plangebiet) zu sichern. Diese 5,5 m breite Straße führt durch das Sondergebiet bis zum Grundstück 119 (außerhalb den Plangebiet). Parallel des ersten Teils der Straße befindet die Fläche für Nebenanlagen sich mit der Zweckbestimmung "Stellplätze".

5.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt Westlich über den angrenzenden Weg der Bredereicher Straße, welche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Bredereicher Straße weist die Voraussetzungen für den Anschluss an die öffentliche Erschließung auf.

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

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

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

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

5.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den grünen Charakter des Gebiets zu erhalten und zu stärken, sind mehrere Hausgärten mit einer Gesamtfläche von rd. 7800m² zu erstellen. Der nördliche Hausgarten ist ein Puffer zwischen der Privatstraße und den Schäferkarren, und der Hausgarten im südöstlichen Bereich ist eine Erweiterung des Gutsparks. Die Pflanzungen sollten der Pflanzliste der bereits vorhandenen Bäume folgen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

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

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

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst zu versickern. Jedoch kann bei der geplanten GRZ von 0,2 mit 50% Überschreitung für Nebenanlage, höchstens 30% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Zudem ist wie oben dargestellt die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, was den Versiegelungsgrad weiter reduziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der geringen Versieglungsmöglichkeiten kein Problem darstellt, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zu versickern ist. Vorrangig soll die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte etc.) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist zu beachten, dass dies gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet " Fürstenberger Wald- und Seengebiet"

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

Naturparks „Uckermärkische Seen“

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

Naturschutzgebiet „kleine Schorfheide“

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

5.9 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht (Flächenangaben in Hektar)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	1,88	
Privat Grünfläche	0,00	0,78
davon private Straßenverkehrsfläche		0,055
Sondergebiet "Ferienhausgebiet"	0,00	1,1
davon Stellplätze		0,019
davon private Straßenverkehrsfläche		0,076

6. Umweltbericht

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

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

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

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

6.1.2 Intention des Plans

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

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

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

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

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

Da es der Zweck des Vorhabens ist, Ferienhäuser zu bauen, ist das Grundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ gesichert. Hierbei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert werden (§ 34 BauGB Abs.1).

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

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

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

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

Beurteilung von Eingriffen

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

6.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)¹

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)²

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

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen.

Der nördliche Teil des Grundstücks liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebietsnummer 2844-601, Gebietsnummer (intern) 2191). Aus diesem Grund ist es unzulässig in diesem Bereich zu bauen. Somit liegt der Geltungsbereich in einem Schutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG.

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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zudem in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

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

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

6.2.3 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)³

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

6.2.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)⁴

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 1 Abs. 1 BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen zu betrachten.

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch

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

⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (2694) geändert worden ist

und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen.

6.2.5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)⁵

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

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

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

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

6.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁶

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser.

„Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“

6.2.7 Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)⁷

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

⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

⁶ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

⁷ Hinweise zur Eingriffsregelung (HVE) nach §§10 – 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (MLUV 2009)

6.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel⁸

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

6.2.9 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil liegt kein Flächennutzungsplan vor.

6.2.10 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 - Freiraumentwicklung: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern;

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

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 5.1). Das Plangebiet liegt im Außenbereich, ist jedoch bereits erschlossen und bietet daher ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im

⁸ Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenberg / Havel (Baumschutzsatzung) vom 15. Dezember 2010

Sinne des LEP HR, da das Plangebiet durch die direkte Angrenzung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und durch die mit verhältnismäßig geringem Aufwand herstellbaren Anschlüsse an die Infrastruktur baulich entwicklungsfähig ist (Z 5.2).

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

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

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

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

6.2.11 Landschaftsplan

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

6.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.3.2 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

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

6.3.2.1 Untersuchungsgegenstand

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

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

Zusätzlich gelten folgende Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB:

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

6.3.2.2 Untersuchungsraum

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

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Schutzgüter möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte

Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt. Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere & biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

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



*Abb. 1 Untersuchungsräume
(Quelle: geoportal Brandenburg)*

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

6.3.2.3 Methodik

Die Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts anhand des verbal-argumentativen Verfahrens. In diesem Zusammenhang wird der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebietes untersucht und bewertet, beschrieben und schließlich in Relation zum Planungs-Zustand gesetzt. Für die Ermittlung des Basisszenarios werden aktuelle Grundlagen wie der Vermesser-Plan⁹ und Kartenmaterial des geoportals Brandenburg, übergeordnete Planungen des Landes Brandenburg sowie der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union zugrunde gelegt. Darüber hinaus fand am 19. April 2020 eine Begehung des Geländes statt, in deren Rahmen die ökologischen Eigenschaften des Untersuchungsgebietes eingeschätzt und grob kartiert wurden. Auf Grundlage dieser Daten werden die Umweltauswirkungen, welche von der Planung ausgehen, abgeschätzt.

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

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet wird im Süd-Osten vom Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ und dem Naturpark „Uckermärkische Seen“, begrenzt. Jedoch befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht innerhalb dieser Schutzgebiete.

⁹ Vermesser-Plan, Peick Vermessung, am 02. Juni 2021 von Dipl. -Ing. Manfred Peick angefertigt

6.3.3.1 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

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

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

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

6.3.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

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

Brutvögel

Bei der Begehung am 19. April 2021 wurden keine Baumhöhlen oder größere Spalten in Baumrinden gesichtet. Die große Eiche im westlichen, zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes war bereits entastet. Aufgrund ihrer Größe konnte der Baum nicht vollständig begutachtet werden. Kommt es im Rahmen der Planungen zu einer oder mehrerer Fällungen der Bestandsbäume, sind die zu fällenden Bäume vor Beginn der Arbeiten nach Baumhöhlen und Nestern abzusuchen.

Im südlichen, zentralen Bereich des Plangebietes ist ein kleines Nebengebäude vorhanden, welches eine geringe Bedeutung für Gebäudebrüter besitzt. Es wird wahrscheinlich als Stall für die angrenzende Weide genutzt. Dabei können von Brutten des Hausrotschwanz und Haussperling ausgegangen werden. Auch ein Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalbe ist möglich.

Es gibt nur wenige Gehölze im Plangebiet die ein potentiell Bruthabitat für in Gehölzen brütende Vögel wie z. B. Amsel, Buchfink, Neuntöter, Grünling, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig bieten.

Eine Bedeutung für Wiesenbrüter kann nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem Grundstück wurde ein Storchpaar gesichtet. Diese hatten ihr Nest jedoch auf dem Schornstein außerhalb des Geltungsbereiches errichtet, weshalb ihr Vorkommen hier nur nachrichtlich erwähnt wird.

Fledermäuse

Die zu bewertende Fläche weist geringe bis keine Strukturen auf, die ein Quartiersangebot für Fledermäuse besitzen. Es ist zwar möglich, dass Fledermausquartiere in Rissen und Gebäudespalten vorhanden sind, doch wird hier nur von einem sehr kleinen

Bestand ausgegangen. Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Winterquartiere von Fledermäusen können jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Reptilien und Amphibien

Die untersuchten Flächen bieten keine Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze für Reptilien wie z. B. Zauneidechsen.

Beinahe auf der gesamten östlichen Seite des Plangebietes befindet sich der Brenneigraben. Dieser führte, zum Zeitpunkt der Begehung, ausreichend Wasser und ist somit potentieller Rückzugsort für Amphibien.

Weitere Arten

Im Plangebiet waren zum Zeitpunkt der Begehung keine Nester der Roten Waldameise vorhanden. Das Vorkommen von Eremiten und Heldbock sind auszuschließen, da bei der Begehung nur ein geringfügiger Totholzbestand vorzufinden war. Insgesamt kam es bei der Begehung zur Sichtung von einem Baumstamm, der innerhalb der nördlichen Trittrasenfläche lag. Es ist davon auszugehen, dass dieser Baumstamm nicht von geschützten Tierarten besiedelt wird. Möglicherweise hat die abgestorbene und entastete Bestandseiche einen geringfügigen Wert für totholzbewohnende Arten. Die Eiche wurde im Rahmen der Kartierung jedoch nicht näher betrachtet.

Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

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

Zur Darstellung der ökologischen Elemente innerhalb des Untersuchungsgebietes, wurde eine Biotoptypenkarte angefertigt (Abb. 2). Als Grundlage für die Biotoptypenkarte diente der Vermesserplan, aus welchem die Wegestrukturen und groben Flächenzuweisungen übernommen und durch die Aufzeichnungen der Kartierungen, sowie durch die Fotodokumentation der Begehung am 19. April ergänzt wurden. Diese Flächen wurden schließlich über ein Luftbild¹⁰ aus dem geoportal Brandenburg gelegt. Die Aufschlüsselung der Biotop-Nummern ist der Tabelle 1 zu entnehmen.



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

¹⁰ BrandenburgViewer, Digitale Ortofotos, farbig (DOP20c), fotografiert am 19. April 2019, Stand 07. Juli 2021

Der folgenden Tabelle sind die kartierten Biotope¹¹ zu entnehmen.

Tab. 1 Biototypen im Bestand

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

6.3.3.3 Boden

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine geringe Bebauung und weitestgehend offene Flächen aus. Insgesamt gibt es nur sehr wenige, voll versiegelte oder überbaute Flächen. Dazu zählt ein etwa 30 m² großer Bestandsschuppen, sowie eine etwa 80 m² große Betonfläche. Somit sind insgesamt nur etwa 110 m² überbaut, bzw. vollversiegelt. Jedoch befinden sich im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes drei große Material-Halden, welche als Lagerstätte für groben Kies und Erde genutzt werden. Das Untersuchungsgebiet ist nahezu unversiegelt.

Laut der Grundkarte der Bodenübersichtskarte¹² (BÜK 300) des Landes Brandenburg sind im Untersuchungsgebiet überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden vorzufinden. Gering verbreitet sind vegleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sand.

6.3.3.4 Wasser

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

Laut der Hydrogeologischen Karte¹³ (HYK 50-1) des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes (GWLK 2) liegt die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes bei > 10 bis 20 m.

¹¹Liste der Biototypen Brandenburgs vom 09. März 2011; <https://fu.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/btopkart.pdf>, Stand 07. Juli 2021

¹²Grundkarte der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 07. Juli 2021

¹³Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 07. Juli 2021

6.3.3.5 Klima / Luft

Blumenow liegt ca. 55 m über dem Meeresspiegel. Gemäß climate-data¹⁴ ist das Klima an diesem Ort mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt viel Niederschlag in Blumenow, selbst im trockensten Monat. In Blumenow wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,7 °C erreicht. Innerhalb eines Jahres gibt es 683 mm Niederschlag.

Sonstige Informationen über Bodenluftfunktionen oder Kaltluftentstehungsgebiete konnten nicht ermittelt werden, da diesbezüglich kein Kartenmaterial gefunden werden konnte. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche nur geringe klimatische Funktionen aufweist. Auch sonstige lufthygienischen Belange sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von Belang.

6.3.3.6 Landschaftsbild

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

Blumenow selber zeichnet sich durch eine durchgrünte Wohnbebauung aus. Im Süd-Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ sowie der Naturpark „Uckermärkische Seen“.

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

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

6.3.3.7 Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf dem Grundstück.

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

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

¹⁴ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/tornow-71977/> Stand 07. Juli 2021

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

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

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

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Durch die Planung erfolgt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Storchenhof Blumenow" mit einer Größe von ca. 1,9 ha durch die GRZ von 0,2 eine Versiegelung von rund 0,384 ha möglich.

Eingriffsermittlung und -bewertung

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

Danach gilt zum einen:

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

Und zum anderen:

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

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

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

6.3.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden 0,384 ha Baufläche und Trittrasenbereiche in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert. Des Weiteren ist mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes der Verlust von Jungbäumen, die im Bereich der Baufelder liegen, möglich.

Aufgrund der artenarmen Biotopausstattung im Bereich der Ferienhäuser sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als nicht erheblich zu bewerten.

Zudem hat das Vorhaben keine Wirkungen auf den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.3.5.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich. Derzeit sind nur geringe Versiegelungen im Untersuchungsgebiet vorhanden. In diesem Zusammenhang sind die überbaute Fläche mit 30 m² und die vollversiegelte Fläche mit 82 m² zu nennen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienpark" mit einer Größe von etwa 19.000 m² eine Versiegelung von rund 3.840 m² möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.3.5.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 3.840 m² erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

6.3.5.5 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden, die im Bestand unversiegelt sind. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der mittleren Versiegelung von maximal 3.840 m² und der Tatsache, dass die umliegenden Freiflächen genügend Potential aufweisen, Temperaturschwankungen und Überhitzungen auszugleichen, ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich zu bewerten.

6.3.5.6 Landschaftsbild

Die Fläche befindet sich im rückwärtigen Raum des Storchenhofes und wird derzeit als Materiallager und Baustelle genutzt. Der Bereich ist vom Straßenbereich nicht einsehbar und weist keine ortsprägenden Eigenschaften auf. Im Rahmen der Planungen gehen voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild aus.

6.3.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

6.3.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Freizeitraum für Jugendliche, Familien und ältere Menschen zu erwarten.

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

6.3.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig trägt die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

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

Naturschutz

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

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

Verwendung heimischer Pflanzenarten

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

6.3.6.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Der Ausgleich gemäß Baugesetzbuch wird über die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ermittelt. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt ist, ob und wenn ja wie viele Bäume gefällt werden, wird in diesem Kapitel nur die vollversiegelte Fläche bilanziert, die im Zusammenhang der Bebauung entsteht.

Für die Pflanzung von Ersatzbäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Fürstenberg / Havel heranzuziehen.

Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert. Die mögliche Neuversiegelung von 3.840 m² ist vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da auf der Fläche im Bestand keine vollversiegelten Bereiche vorhanden sind, bietet die HVE die Möglichkeit, Liegenschaftsverwaltungen, Kommunen oder private Eigentümer für die Ermittlung einer Ausgleichsfläche heranzuziehen.

Gemäß der Tabelle in Kapitel 12.5 der HVE sind folgende Ausgleichsmaßnahmen möglich:

Tab. 2 Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung / Teilversiegelung (Quelle: HVE 2009)

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1 / 5	2 / 1
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m ²	2 / 1	4 / 2
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2 / 1	4 / 2
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3 / 1,5	6 / 3
Anlage von Ackerlandstreifen, minimal 15 m breit	3 / 1,5	6 / 3
Wiedervernässung von Niedermooren	1,5 / 1	3 / 1,5

6.3.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich das Untersuchungsgebiet auf einer Privatfläche befindet, ist das Projekt an dieses Areal gebunden. Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Siedlungsgebiet zur Verfügung.

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

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Einzelhäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.3.8.1 Wesentliche Wirkungen

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

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Betriebsbedingte Wirkungen

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

6.3.9 Maßnahmen zur Überwachung

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

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche notwendig.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Storchenhof Blumenow“ soll Bauplanungsrecht für den Bau eines Ferienparks geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Bredereicher Straße in Blumenow. Laut einer GRZ von 0,2 stehen insgesamt 3.840 m² für eine mögliche Bebauung zur Verfügung. Es ist geplant, dass in diesem Bereich Ferienhäuser entstehen.

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

Bei einer Begehung am 19. April 2021 wurden nur Junggehölze kartiert. Eine ausgewachsene Eiche, welche als einziger Baum im Vermesserplan verzeichnet ist, war bereits vollständig entastet. Zudem wurde – in geringem Maße – auf Habitate geschützter Tierarten geachtet. Es ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet, aufgrund seiner geringen Vegetationsausstattung und -zusammensetzung, nicht von geschützten Arten besiedelt wird.

Auch die sonstigen Schutzgüter sind nicht erheblich von den Planungen betroffen. Für die mögliche Neuversiegelung von insgesamt 3.840 m² müssen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Diese werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geklärt und bis zum Zeitpunkt der Festsetzung vertextlicht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien

Maßnahmen der Überwachung

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

6.4.2 Quellen

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

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

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

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

7.4 Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt

7.5 Formelle Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

7.6 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

7.7 Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/14 Nr. 32)

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

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

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

BlmSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (2694) geändert worden ist

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

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

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

PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

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

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

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

Quellenverzeichnis

Textliche Festsetzungen

1.

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

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

2.

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

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

3.

Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" sind maximal 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 qm jeweils, zuzüglich Terrasse bis zu einer Fläche von 10 qm zulässig. Zusätzlich ist ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von höchstens 20 qm zulässig.

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

4.

Auf der Fläche für Nebenanlagen ist die Errichtung von Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelhäusern, Wegen und Zufahrten für die Ferienhäuser zulässig.

Es sind nur offene Einfriedungen wie z. B. Maschendraht-, Stabgitter- und Lattenzäune oder Hecken zulässig sind. Die Einfriedungen müssen hierzu einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein. Die Höhe der Einfriedungen und Hecken soll auf maximal 2 m über der Oberkante des Geländes beschränkt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.

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

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

6. Die mit **A** gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 8/1, 8/4, 9, 10, 105 und 107 der Flur 1 der Gemarkung Blumenow sowie der Flurstücke 101, 102, 116, 117, 119, 120, 133, 134, 135 und 143 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow zu belasten. Die mit **A** gekennzeichnete Fläche darf nur als privater Geh- und Radweg für den Ferienhäuser und als private Zufahrt für die Flurstücke 8/1, 8/4, 9, 10, 105 und 107 der Flur 1 der Gemarkung Blumenow sowie die Flurstücke 101, 102, 116, 117, 119, 120, 133, 134, 135 und 143 der Flur 2 der Gemarkung Blumenow genutzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)