

Bekanntmachung der Stadt Fürstenberg/Havel über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße/Waldweg“ in Fürstenberg/Havel

Am 28.09.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung – Steinförder Straße/Waldweg“ als Satzung beschlossen. Im Anschluss daran wurde die Genehmigung des v. g. Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Oberhavel, beantragt. Mit Schreiben vom 09.04.2024 teilte der Landkreis Oberhavel mit, dass die Genehmigung u. a. wegen der Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht erteilt werden kann, da der südliche Planbereich nicht in einem Siedlungsbereich im Sinne des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) liegt. Dieser Fehler ist gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtlich.

Deshalb wurde das Bebauungsplanverfahren umgestellt und eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde in der Begründung zum Bebauungsplan (als eigenständiger Bestandteil) ergänzt. Darüber hinaus wurden weitere Maßgaben und Auflagen des Landkreises Oberhavel berücksichtigt und ein Konzept für die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke erstellt. Die bereits durchgeführten formellen Teilnahmeverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung als frühzeitige Beteiligungen gewertet und sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die bisher brach liegenden Flächen im Geltungsbereich kurzfristig für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch eine leicht veränderte Planungskonzeption gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "Röblinseesiedlung - Mitte" sollen bedarfs- und nachfragegerechte Grundstücke für den Einfamilienhausbau bereitgestellt und die bestehenden Gestaltungsfestsetzungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Anpassungsbedarfe bestehen u. a. auch in Bezug auf die Erschließung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung –Steinförder Straße / Waldweg“ der Stadt Fürstenberg/Havel umfasst etwa 2,87 ha.

Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich wird im Norden von der Straße „Am Röblinsee“, im Osten durch den Waldweg (einschließlich dessen Verkehrsfläche), im Süden durch die westliche Verlängerung der Birkenstraße und im Westen durch das Gelände des ehemaligen AOK-Erholungsheims und durch die bestehenden Wohngrundstücke nördlich der

Steinförder Straße begrenzt. Die Steinförder Straße unterteilt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 19 der Gemarkung Fürstenberg die Flurstücke 350, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 389, 390, 391, 392, 393, 394, und 656 sowie Teile der Flurstücke 290, 376 und 657 (Stand: Mai 2020).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung –Steinförder Straße / Waldweg“ mit Begründung und Umweltbericht (Stand 15.04.2025), fachlichen Untersuchungen sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet unter <https://www.fuerstenberg-havel.de/rathaus-und-politik/rathaus/bekanntmachungen> in der **Zeit vom 07. Mai 2025 bis zum 13. Juni 2025** veröffentlicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf ist ebenfalls im Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung im Land Brandenburg unter der Internetadresse <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> abrufbar.

Folgende Unterlagen werden zur Beteiligung bereitgestellt:

- Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand: 15.04.2025)
- Entwurf der Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Stand:15.04.2025)
- Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit einschließlich Abwägungsvorschlägen zum Satzungsbeschluss vom 28.09.2023
- Fachliche Untersuchungen zu den Themen Boden/Altlasten, Natur- und Artenschutz sowie Niederschlagsentwässerung

Darüber hinaus liegen die Unterlagen in der Zeit **vom 07. Mai 2025 bis zum 13. Juni 2025** in der Stadtverwaltung Fürstenberg/Havel (Rathaus), Markt 1, 16798 Fürstenberg/Havel im Flurbereich des 1. Obergeschosses, während folgender Zeiten zur Einsicht aus:

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Montag, Dienstag und Mittwoch | 9.00 - 16.00 Uhr |
| Donnerstag | 9.00 - 18.00 Uhr |
| Freitag | 9.00 - 12.00 Uhr. |

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind in Form des Umweltberichts (Teil der Begründung), als Fachgutachten sowie als Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie als Stellungnahmen aus den bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligungen zu folgenden Themen verfügbar und liegen mit aus:

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:

- Aussagen zur Bedeutung des Plangebietes für die Erholung und zu etwaigen Schallemissionen

Schutzgut Fläche und Boden:

- Aussagen zur Inanspruchnahme von Freiflächen als künftige Siedlungsfläche (auch unter Berücksichtigung bestehender Planungsrechte) und zu bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Entsiegelungen
- Aussagen zu vorhandenen Bodenverhältnissen einschließlich Informationen zu Altlasten, zu vorliegenden Baugrunduntersuchungen und planungsbedingten Versiegelungen sowie zum erforderlichen Bodenaustausch auf Teilflächen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Aussagen zum bisherigen Vegetationsbestand und den Biotoptypen sowie zur erfolgten Waldumwandlung und den durchgeführten Ersatzaufforstungen
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Begleitung der Waldumwandlung
- Aussagen zum Vorkommen geschützter Arten und Auswirkungen der Planung auf diese Arten, hier insbesondere auf Brutvögel, Fledermäuse und Eichhörnchen, einschließlich bereits durchgeführter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Wasser

- Aussagen zum Grundwasserstand, zum Trinkwasserschutz und zu den Rahmenbedingungen der Regenwasserversickerung
- Darlegung der Ergebnisse der Niederschlagsentwässerungskonzepte für die Baugrundstücke und Straßen mit Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und zum Überflutungsschutz

Klima und Luft

- Aussagen zu den mikroklimatischen Verhältnissen einschließlich Luftgüte und zu den planungsbedingten Auswirkungen

Orts- und Landschaftsbild

- Beschreibung und Bewertung des bisherigen und derzeitigen Orts- und Landschaftsbildes, voraussichtliche Veränderungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen (z.B. durch verpflichtende Baumpflanzungen)

Kultur- und andere Sachgüter

- Aussagen zum Denkmalschutz (teilweise Lage im Bereich des Bodendenkmals 70208 – Siedlung der Bronze- und Eisenzeit)

Eingriffe in Natur und Landschaft

- Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB (unter Berücksichtigung bestehender Planungsrechte) als Teil der Begründung einschließlich Umweltbericht
- Darlegung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zu bereits geleisteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Aussagen zu Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedem Bürger Anregungen und Bedenken zum Planentwurf vorgebracht werden. Schriftliche Stellungnahmen können an die Stadt Fürstenberg/Havel (Postanschrift: Markt 1, 16798 Fürstenberg/Havel), per E-Mail an bauamt@fuerstenberg-havel.de oder während der Dienststunden zur Niederschrift gerichtet werden. Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutzinformationen

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mitausliegt.

Fürstenberg/Havel, den 15.04.2025

Robert Philipp
Bürgermeister