

101



Landkreis Oberhavel  
Der Landrat

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
FB Bauordnung und Kataster  
untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Stadt Fürstenberg  
- Bauamt -  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

Direkt für Sie da:  
Raum-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Adresse:

**Frau Bartosik**  
3.19  
03301 601-3647  
03301 601-80517  
Katrin.Bartosik@oberhavel.de  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Stadt Fürstenberg/Havel |  |
| 30. Aug. 2021           |  |
| Fach-                   |  |
| amt                     |  |

**Aktenzeichen:**  
**521010-04698/2021/bt**  
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

eingegangen am:  
26.07.2021

20.08.2021

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Vorentwurf des Bebauungsplanes (BPL) „Storchenhof Blumenow“ der Stadt Fürstenberg/OT Blumenow

ca. 1,88 ha; Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

#### A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Vorentwurf des BPL "Ferienhausgebiet Blumenow" mit Begründung und Umweltbericht sowie Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 16.07.2021).

Zum vorliegenden Vorentwurf Stand 16.07.2021 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.



Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

## **B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES**

### **1. Belange des Bereiches Planung**

#### **1.1 Weiterführende Hinweise**

##### 1.1.1 Hinweise zum Begründungstext

- a) Im Planwerk erfolgt die Bezeichnung des BPL unterschiedlich. In der Planzeichnung wird die Bezeichnung des BPL mit „Storchenhof Blumenow“ angegeben. Das Deckblatt titulierte den BPL als „Ferienhausgebiet Blumenow“, wie auch auf S. 5 des Begründungstextes unter Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich entsprechend angegeben. Auf den folgenden Seiten des Begründungstextes wird jedoch die Bezeichnung dem widersprechend mit BPL „Storchenhof-Blumenow“ angegeben (z. B. Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplanung“- S. 9; Pkt. 4.2 „Planungskonzept S. 10). Die Bezeichnung ist im Planwerk einheitlich anzugeben.
- b) Der unter Pkt. 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planung“ (Begründungstext s. 6) im letzten Absatz formulierte Zweck der vorliegenden Planung mit Angabe des § 34 Abs. 1 BauGB widerspricht der in Absatz 2 formulierten baulich-räumlichen Zuordnung und der hieraus korrekt abgeleiteten planungsrechtlichen Zuordnung (§ 35 BauGB). Der Punkt ist zu überarbeiten.
- c) Unter Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplan“ (S. 9) wird im 3. Absatz angegeben, dass „der BPL als selbstständiger BPL nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt wird“. Vorliegend wird ein vorzeitiger BPL gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Rechtsgrundlage ist korrigieren. Es sind die dringenden Gründe des Erfordernisses der Aufstellung zu benennen und es ist darzulegen, dass der BPL der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Gemeindegebietes nicht entgegensteht.
- d) Laut Pkt. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“/Höhe baulicher Anlagen (Begründungstext S. 11) soll für die Ferienhäuser eine Höhe baulicher Anlagen als Oberkante mit einer Höhe von 4 m festgesetzt werden. Weder textlich noch plangraphisch ist diese planerische Intention festgesetzt worden. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- e) Unter Pkt. 5.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ (Begründungstext S. 12) wird ein Bezug der „Baugrenze“ und zu einer „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplatzhäuser, Müllsammelhäuser, Wege und Zufahrten für die Ferienhäuser“ hergestellt. Zum einen findet sich diese Intention weder in einer textlichen noch in einer plangraphischen Festsetzung hinreichend konkret wieder und zum anderen ist zu berücksichtigen, dass bei plangraphischer Festsetzung einer solchen Fläche mit unterlegter Baugebietsfestsetzung (siehe Planzeichnung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“; Planzeichen Nr. 15.3 „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“-PlanzV), diese dennoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bleiben. Die Festsetzungsintention ist zu prüfen und der Sachverhalt planerisch angemessen aufzuarbeiten. Planzeichnung, textliche Festsetzung und Begründungstext sind in Übereinstimmung zu bringen.
- f) Punkt 5.4 „Private Verkehrsfläche“ (Begründungstext S. 12) stimmt nicht mit den plangraphisch festgesetzten Inhalten überein. Der Sachverhalt ist zu prüfen.

- g) Unter Pkt. 5.6 „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Begründungstext S. 13) werden Aussagen zur Begrünung des Plangebietes getroffen. Inhaltlich festgesetzt, wurden diese Planintentionen nicht. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- h) Dem Begründungstext ist im weiteren Verfahrensverlauf eine Standortalternativenprüfung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beizufügen. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten.
- i) Der Umweltbericht zeigt bis dato noch keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf. Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nach Nr. 2d sind verpflichtend in den Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die „Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung“ hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen „aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung“ ab. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass anderweitige Planungsalternativen nicht ohne weiteres mit den sich "wesentlich unterscheidenden Lösungen" der Standortalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gleichgesetzt werden dürfen, weil diese üblicherweise auch mit Rücksicht auf andere Belange (z. B. städtebauliche, soziale oder ökonomische) entwickelt werden und Umweltgesichtspunkte nur einen Teilaspekt bilden. Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB verlangt also nach zusätzlichen Lösungen, die in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange vernünftig erscheinen. Die unter Pkt. 6.3.7 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ (Umweltbericht, S. 35) getroffene alleinige Aussage, dass „keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung stünden“, weil „sich das Vorhabengebiet auf einer Privatfläche befindet“, genügt diesem Anspruch nicht. Hierzu sind im weiteren Verfahren Aussagen zu ergänzen.  
Es sind Aussagen zu den Auswirkungen innerhalb des Plangebietes bei Nicht-Durchführung der Planung im Umweltbericht zu ergänzen.

### 1.1.2 Hinweise zu den Festsetzungen

- a) Das Erfordernis für die TF Nr. 2 (Zulässigkeit technischer Aufbauten, z. B. Antennen) erschließt sich nicht. Im Planwerk wurde lediglich in der TF Nr. 4 letzter Satz eine gestalterische Festsetzung im Hinblick auf die Höhe von Einfriedungen getroffen worden. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- b) Die TF Nr. 4 ist nicht verortbar. Festgesetzt ist plangraphisch lediglich eine „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ (Planzeichen Nr. 15.3 „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“-PlanzV). Grundsätzlich sollte die Zuordnung der auf der Fläche für Nebenanlagen für zulässig bestimmten Nutzungen nochmals geprüft werden. Wege und Zufahrten unterliegen einer jeweils anderen Nutzungsausrichtung als Müllsammelhäuser oder Fahrradabstellanlagen. Diese Nutzungsvielfalt ist auch hinsichtlich der Größe der festgesetzten Fläche zu prüfen. Die Festsetzung ist zu überarbeiten.  
Bei der getroffenen Festsetzung zur zulässigen Höhe von Einfriedungen handelt es sich um eine gestalterische Festsetzung. Die angegebene Rechtsgrundlage ist zu prüfen. Die Formulierung „soll beschränkt werden“ ist unbestimmt.

- c) In der TF Nr. 6 ist ebenfalls nicht verortbar. Die Bezeichnung „A“ ist in der Planzeichenerklärung nicht erklärt und eine „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ nicht festgesetzt worden. Die Planinhalte sind zwingend in Übereinstimmung zu bringen.

### 1.1.3 Hinweise zur Planzeichnung

- a) Laut Einschrieb wurde hinsichtlich der Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. In der Planzeichenerklärung wird jedoch zum einen nur der Einschrieb „SO“ im Symbol sowie zum anderen als Zweckbestimmung „Ferienpark“ angegeben. Auch der Einschrieb „Außenanlage“ innerhalb des SO ist nicht angegeben und erklärt worden. Die Angaben sind zu vereinheitlichen und zu ergänzen.
- b) Für die Festsetzung einer „privaten Verkehrsfläche“ ist plangraphisch das Planzeichen Nr. 15.5 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ der Planzeichenverordnung (PlanzV) in Kombination mit einer goldockerfarbenen Darstellung verwendet worden. Die Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt. Für das plangraphische Festsetzen von Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, wie in der Planzeichenerklärung angegeben, ist das Planzeichen Nr. 6 „Verkehrsflächen“ der PlanzV vorgegeben. Dies ist insbesondere auch vor dem nutzungsrechtlichen Aspekt zwingend klarzustellen. Der Einschrieb „A“ ist in der Planzeichenerklärung nicht erklärt worden. Die Festsetzung ist zu korrigieren.
- c) Die Baugrenze ist plangraphisch mit einer durchgezogenen blauen Linie festgesetzt worden. Das Planzeichen Nr. 3.5 „Baugrenze“ der PlanzV beinhaltet jedoch auch „Bestimmungslinien“, welche bei farbiger Darstellung auch als durchgezogene Linie ausgeführt werden können. In der Legende ist die Variante der nicht durchgezogenen Bestimmungslinie mit farbiger Darstellung als Symbol korrekt angegeben. Die plangraphische Festsetzung in der Planzeichnung ist zu korrigieren.
- d) Für die plangraphisch festgesetzten „Privaten Grünflächen“ ist in der Planzeichnung der Einschrieb „Hausgarten“ erfolgt. Dieser Einschrieb ist in der Planzeichenerklärung entsprechend im Symbol anzugeben und zu erklären.
- e) Das Planzeichen für die „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)“ mit dem Symbol Nr. 15.3 „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ ist in der Planzeichnung durch Überlagerung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ der PlanzV im gewählten Maßstab 1:1.000 nicht vollumfänglich lesbar. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- f) Die in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebene Zweckbestimmung stimmt nicht mit der Angabe in der Nutzungsschablone der Planzeichnung überein. Zudem sind die Inhalte der Nutzungsschablone in der Planzeichenerklärung nicht nur anzuführen, sondern zu „erklären“. Hier bedarf es einer Korrektur sowie einer Ergänzung.
- g) Der plangraphisch festgesetzte Fuß- und Radweg ist in der Planzeichnung auf Grund der Wahl der Strichdicke nur schwer verortbar. Innerhalb der Angabe des Symbols hierfür in der Planzeichenerklärung erfolgte die Darstellung mit einer dickeren Strichwahl. Die plangraphische Festsetzung ist aus Gründen der Lesbarkeit nochmals zu prüfen.

## 2. Belange des Fachbereiches Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

### 2.1 Weiterführende Hinweise

#### 2.1.1 Hinweis des Bereiches Landwirtschaft

Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.

#### 2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Dem Planvorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fürstenberger Wald- und Seengebiet. Südöstlich reicht das Naturschutzgebiet (NSG) „Kleine Schorfheide“ mittelbar an das Plangebiet heran. Südlich und südwestlich des Ortsteiles Blumenow befinden sich die FFH-Gebiete „Tornow“ und „Seilershofer Buchheide“. Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Uckermärkische Seen“ und wird weiträumig von den europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) „Obere Havelniederung“ und „Uckermärkische Seenlandschaft“ umgeben. In dem Zusammenhang ist die Betroffenheit gesetzlich geschützter Teile von Natur und Landschaft sowie die Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten zu prüfen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht zu dokumentieren, welcher Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist. Der vorliegende Entwurf beinhaltet eine Zusammenstellung der bisher verfügbaren Umweltinformationen im Rahmen einer Begehung. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:

#### *Eingriffsregelung*

Bezüglich der Betroffenheit des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung ist die durch die vorliegende Planung zukünftig zulässige Neuversiegelung detailliert und nachvollziehbar darzustellen. Aufbauend auf der Bilanzierung der Flächenneuversiegelung sind angemessene Kompensationsmaßnahmen zur Planung textlich sowie grafisch darzustellen. Dabei sind die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Stand April 2009) zu beachten.

#### *Schutzgebiete*

##### a) LSG

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes zum LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ unterliegen die Errichtung baulicher Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ einem Genehmigungsvorbehalt, wenn geplante Vorhaben beziehungsweise beabsichtigte Handlungen den Charakter des Gebietes verändern und dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

##### b) NSG

Das NSG „Kleine Schorfheide“ reicht bis auf ca. 2 km an das Plangebiet heran. Jedoch ist vorsorglich auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Verordnung über das NSG „Kleine Schorfheide“, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können, hinzuweisen.

### c) Angrenzende europäische Schutzgebiete

Im regionalen Nahbereich des Plangebietes befinden sich zwei FFH-Gebiete und zwei europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen.

Es ist zu prüfen und darzulegen, ob durch die Planung erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen für die jeweiligen Natura 2000-Gebiete entstehen können.

### *Artenschutz*

Dem Entwurf (unter Punkt 6. Umweltbericht, S. 25 ff.) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet bestimmte europäische Vogelarten als Brutvögel vorkommen und potentielle Bruthabitate vorhanden sind, ein Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalben möglich ist, sich ein Horststandort des Weißstorchs in unmittelbarer Nähe befindet und Fledermausquartiere möglicherweise vorhanden sind. Das Planungsgebiet ist zudem für Fledermäuse als Jagdquartier von Bedeutung. Für Amphibien ist ein Graben an der östlichen Seite des Plangebietes ein potentieller Rückzugsort.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich, potenziell geeignete Gebäudeteile der zum Abriss oder Umbau vorgesehenen Gebäude auf ein mögliches Vorkommen der genannten sowie weiterer besonders geschützter Arten wie Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht aufzunehmen. Da im Plangebiet geeignete Strukturen mit Habitatpotential sowohl für Amphibien als auch für Reptilien, insbesondere Zauneidechse, vorhanden sind, ist das Plangebiet auf ein Vorkommen nochmals zu untersuchen.

Für alle erfassten und von der Planung betroffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind CEF-Maßnahmen vorzusehen. Es sind bereits konkrete Angaben zum erforderlichen Umfang und den Umsetzungsorten in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

## 3. Belange des Fachbereiches Umwelt

### 3.1 Weiterführende Hinweise

#### 3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### 3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ausulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter erfüllt werden.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Das B-Plangebiet ist gemäß den Planungsunterlagen über die Bredereicher Straße verkehrlich erschlossen, über die auch die Abfallentsorgung für das künftige Ferienhausgebiet gewährleistet werden soll.

Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

### 3.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

Der Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

4. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht

4.1 Weiterführender Hinweis

4.1.1 Hinweis

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder in Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie weiterhin von Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

5. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Frühzeitige Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

6. Belange des Bereiches Service und innere Dienste

6.1 Weiterführende Hinweise

6.1.1 Frühzeitige Hinweise

Von der Planung ist die Kreisstraße K6520 betroffen. Die Planung und die Anlegung der Zufahrt ist mit der Straßenbaubehörde des Landkreises und der Stadt Fürstenberg abzustimmen. Es besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 22 i. V. m. § 18 Brandenburgisches Straßengesetz (Bbg.StrG).

7. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Hinweise

a) *Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche gem. §5 BBO*

Die Zufahrt zum Ferienhausgebiet ist gemäß §5 BBO als Feuerwehruzufahrt nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (02/2007) herzustellen. Damit einhergehend sind im Verlauf der Feuerwehruzufahrt nach ca. 50 m und nach ca. 100 m Feuerwehr-Bewegungsflächen einzuplanen, wobei letztere als Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge bis 10 m Gesamtlänge auszuführen ist.

b) *Zweite Rettungswege*

Sofern Ferienhäuser mit zweitem Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant werden, darf der Abstand von Feuerwehr-Bewegungsfläche und Objekt nicht mehr als 50 m betragen.

## C SCHLUSBEMERKUNGEN

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung

  
Hamelow

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
FB Bauordnung und Kataster  
untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

Stadt Fürstenberg  
- Bauamt -  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

Direkt für Sie da:  
Raum-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Adresse:

**Frau Bartosik**  
3.19  
03301 601-3647  
03301 601-80517  
Katrin.Bartosik@oberhavel.de  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

**Aktenzeichen:**  
**521010-04698/2021/bt**  
Reg.-Nr. I/58/21B2

eingegangen am:  
25.04.2022

16.05.2022

## **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Entwurf des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 1 „Storchenhof Blumenow“ der Stadt Fürstenberg/OT Blumenow**

ca. 1,88 ha; Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

### **A EINLEITENDE BEMERKUNGEN**

Der Landkreis Oberhavel wurde im Rahmen der nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Entwurf des BPL Nr. 1 "Storchenhof Blumenow" mit Begründung und Umweltbericht sowie Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 (Stand 15.03.2022).

Die Stellungnahme des Landkreises vom 20.08.2021 zum Vorentwurf Stand 16.07.2021 behält zu den nicht berücksichtigten Sachverhalten weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch aktuelle Entwicklungen überholt sind.

Zum vorliegenden Entwurf Stand 15.03.2022 werden von Seiten des Landkreises Oberhavel nachfolgende Anmerkungen gemacht. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.



Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

## B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

### 1. Belange des Bereiches Planung

#### 1.1 Weiterführende Hinweise

##### 1.1.1 Hinweise zum Begründungstext

- a) Unter Pkt. 3.3 „Flächennutzungsplan“ (S. 10) wird im 2. Absatz angegeben, dass „*der BPL als selbstständiger BPL nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt wird*“. Vorliegend wird ein vorzeitiger BPL gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Rechtsgrundlage ist zu korrigieren. Es sind die dringenden Gründe des Erfordernisses der Aufstellung zu benennen und es ist darzulegen, dass der BPL der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.
- b) Unter Pkt. 5.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen“ (Begründungstext S. 13) wird, im Zusammenhang mit Flächen für Nebenanlagen außerhalb des Baufeldes angeführt, dass „*die straßenseitigen Einfriedungen und Anpflanzungen mindestens 0,5 m von der Verkehrsfläche zurückweichen müssen, um eine lichte Breite von mind. 3,5 m auf der Erschließungsstraße für die Feuerweherschließung in allen Bereichen zu gewährleisten*“. Für diese Intentionen finden sich im Planwerk keinerlei plangraphische oder textliche Regelungen. Wie die Umsetzbarkeit gewährleistet werden kann und warum genau sie erforderlich sind, erschließt sich nicht. Der Sachverhalt ist zu prüfen und planerisch aufzuarbeiten.
- c) Laut Pkt. 5.4 „Private Straßenverkehrsfläche“ (Begründungstext S. 13) sollen über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche „*die nordwestlichen/rückseitigen Grundstücke (außerhalb des Plangebietes) gesichert werden*“. Was hierunter zu verstehen ist, erschließt sich nicht. Zudem führt der Verlauf der privaten Straßenverkehrsfläche entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze und endet nicht, wie angegeben, „*an einem Flurstück 119 (außerhalb des Plangebietes)*“. Die Inhalte sind zwingend aufzuarbeiten.
- d) Unter Pkt. 5.6 „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Begründungstext S. 14) werden Aussagen zur Begründung des Plangebietes getroffen. Inhaltlich festgesetzt, wurden diese Planintentionen nicht. Der Sachverhalt ist zu prüfen.
- e) Dem Begründungstext ist eine Standortalternativenprüfung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beizufügen. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten.
- f) Der Umweltbericht zeigt bis dato noch keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf. Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch nach Nr. 2d sind verpflichtend in den Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufzunehmen. Hierbei sind sowohl die Ziele als auch der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Die „Reichweite der Pflicht zur Alternativenprüfung“ hängt maßgeblich von den Gestaltungsspielräumen „aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der konkreten Planung“ ab. In diesem

Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass anderweitige Planungsalternativen nicht ohne weiteres mit den sich "wesentlich unterscheidenden Lösungen" der Standortalternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gleichgesetzt werden dürfen, weil diese üblicherweise auch mit Rücksicht auf andere Belange (z. B. städtebauliche, soziale oder ökonomische) entwickelt werden und Umweltgesichtspunkte nur einen Teilaspekt bilden. Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB verlangt also nach zusätzlichen Lösungen, die in Bezug auf die betroffenen Umweltbelange vernünftig erscheinen. Die unter Pkt. 6.3.7 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ (Umweltbericht, S. 35) getroffene alleinige Aussage, dass „keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung stünden“, weil „sich das Vorhabengebiet auf einer Privatfläche befindet“, genügt diesem Anspruch nicht. Hierzu sind im weiteren Verfahren Aussagen zu ergänzen.

Es sind Aussagen zu den Auswirkungen innerhalb des Plangebietes bei Nicht-Durchführung der Planung im Umweltbericht zu ergänzen.

#### 1.1.2 Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen (TF)

- a) Die TF Nr. 2 ist unbestimmt. Insbesondere im Hinblick auf die Höhe von Schornsteinen und Antennen kann das generelle Ausschließen eines nicht vorhandenen Regelungserfordernisses nicht nachvollzogen werden. Aussagen finden sich im Begründungstext unter Pkt. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ (S. 12) hierzu nicht. Hier sind insbesondere vor dem Hintergrund des besonderen Gebietscharakters eines Ferienhausgebietes Aussagen zu ergänzen.
- b) Die in der TF Nr. 4 angegebene Rechtsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB“ legitimiert nicht zu den getroffenen Regelungen hinsichtlich der „Gestaltung der Einfriedungen“ und „deren Abstand zur Oberkante des Geländes“. Die Intentionen der Regelungen sind zu prüfen. Den Regelungsintentionen/-inhalten sind im Ergebnis die korrekten Rechtsgrundlagen zuzuordnen.
- c) Die TF Nr. 6 ist nicht verortbar. Plangraphisch wurden drei „Private Grünflächen“ mit dem Einschrieb „Hausgarten“ festgesetzt. Ob und inwieweit eine, gegebenenfalls Verteilung, der festgesetzten Gesamt-Anpflanzfläche von 800 m<sup>2</sup> auf alle drei Teilflächen erfolgen soll, wird nicht geregelt. Zudem wird die festgesetzte Anpflanzqualität als Sollvorschrift formuliert. Was die angegebene Spanne von „60 bis 100 cm“ angeben soll, wird nicht rechtklar benannt. Wie es zu den festgesetzten Parametern gekommen ist, wird im Begründungstext nicht städtebaulich begründet. Festsetzung und Begründungstext sind zu überarbeiten.

#### 1.1.3 Hinweise zur Planzeichnung

- a) Für die plangraphisch festgesetzten „Privaten Grünflächen“ ist in der Planzeichnung der Einschrieb „Hausgarten“ erfolgt. Dieser Einschrieb ist in der Planzeichenerklärung entsprechend im Symbol anzugeben. Bisher wurde die Zweckbestimmung „Hausgarten“ nur in der Erklärung angeführt.
- b) Das Füllschema der Nutzungsschablone ist hinsichtlich der Angabe zur der getroffenen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen zu konkretisieren. Festgesetzt wurde die Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN.

## 2. Belange des Fachbereiches Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

### 2.1 Weiterführende Hinweise

#### 2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Dem Vorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die naturschutzrechtlichen Erfordernisse, insbesondere aus Gründen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der dazugehörigen artenschutzfachlichen Begutachtung angemessen berücksichtigt. Vor Umsetzung der genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollten diese nochmals final mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, z. B. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Etwaige Gebäudesanierungen und daraus resultierende artenschutzrechtliche Konflikte sollten ebenfalls frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Bezüglich der Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG ist festzuhalten, dass die mit Mitteilung vom 28.04.2022 vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengrundstücks sind jedoch gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG rechtlich zu sichern (vgl. Kap. 13.2 der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Stand April 2009)).

Weitergehende Vorschriften des Naturschutzrechtes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

## 3. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

### 3.1 Weiterführende Hinweise

#### 3.1.1 Frühzeitige Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

## 4. Belange des Bereiches Service und innere Dienste

### 4.1 Weiterführende Hinweise

#### 4.1.1 Hinweis

Von der Planung ist die Kreisstraße K6520 betroffen. Die Planung und die Anlegung der Zufahrt ist mit der Straßenbaubehörde des Landkreises und der Stadt Fürstenberg abzustimmen. Es besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 22 i. V. m. § 18 Brandenburgisches Straßengesetz (Bbg.StrG).

5. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht/vorbeugender Brandschutz

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Hinweise

a) *Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche gem. §5 BBO*

Die Zufahrt zum Ferienhausgebiet ist gemäß §5 BBO als Feuerwehruzufahrt nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (02/2007) herzustellen. Damit einhergehend sind im Verlauf der Feuerwehruzufahrt nach ca. 50 m und nach ca. 100 m Feuerwehr-Bewegungsflächen einzuplanen, wobei letztere als Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge bis 10 m Gesamtlänge auszuführen ist.

b) *Zweite Rettungswege*

Sofern Ferienhäuser mit zweitem Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant werden, darf der Abstand von Feuerwehr-Bewegungsfläche und Objekt nicht mehr als 50 m betragen.

**C SCHLUSBEMERKUNGEN**

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung

  
Hamelow