

# Steinhavelmühle

## Projektpräsentation

GL- 10.01.2011

TPA

**spaceplus**

PROPERTY DEVELOPMENT DESIGN

[www.space-plus.eu](http://www.space-plus.eu)

# Übersicht

- Anlass
- Lage
- Objekt
- Vermarktungskonzept
- Planung
- Natur und Landschaft
- Bau- und Planungsrecht
- Weiteres Vorgehen

Anlass

# Ziel der Besprechung

- Vorstellung des Projekts „Steinhavelmühle“.
- Klärung offener Fragen zum Bau- und Planungsrecht.
- Festlegung und Koordination der weiteren Vorgehensweise.

Lage

# Lage Verkehrsanbindung

- Entfernungen:  
2,5 km von Fürstenberg/ Havel  
25 km von Rheinsberg  
65 km Waren (Müritz)  
90 km Berlin  
150 km Stralsund  
240 km Hamburg
- Mit dem PKW von Berlin in 60 bis 90 Minuten über die B 96 erreichbar
- Stündlicher Verkehr einer Regionalbahn täglich von 5:00 bis 22:00 Uhr von Berlin nach Fürstenberg, von hier Busverbindung nach Steinhavelmühle (2,5 km)



# Regionale Vernetzung

- Grundstück liegt direkt an der Havel (Bundeswasserstraße) an der Schleuse Steinhavel.
- Im WEP 3 zur Entwicklung als Wasserwanderrastplatz empfohlen
- Optimale Wasseranbindung
- Sehr gute und direkte Verknüpfung mit Rad-, Wander- und Reitwegen in der Region (Radweg Berlin-Kopenhagen, Eiszeitroute Mecklenburgische Seenplatte, Laufpark Stechlin etc.)
- Gute Anbindung an Fürstenberg, Rheinsberg, Neustrelitz, Himmelpfort, Ziegeleipark Mildenberg, Mecklenburgische Seenplatte



# Lage zu Fürstenberg



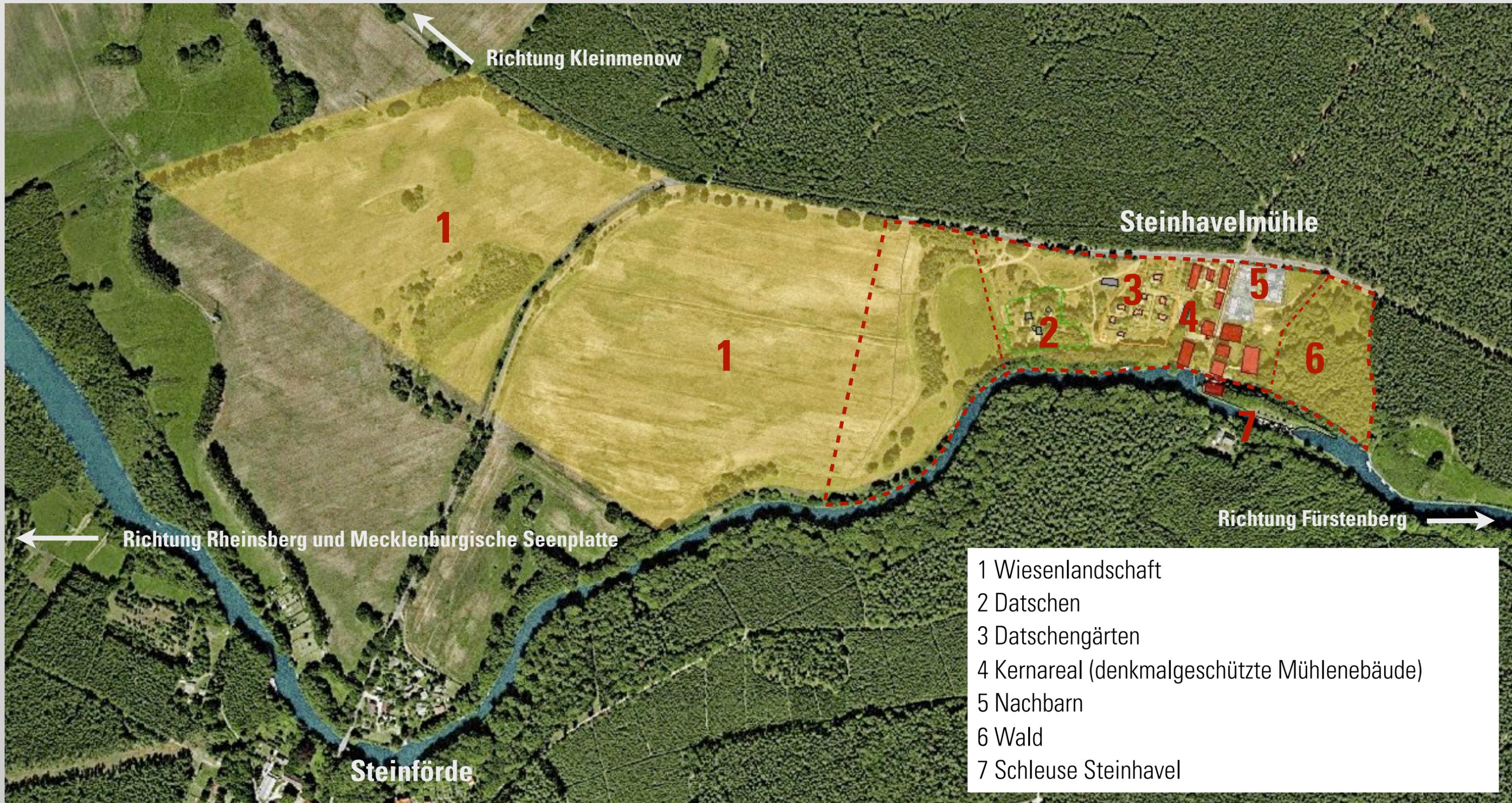
# Standortpotential

„Die fast optimale wasserseitige Anbindung des Standorts, die Nähe zu Rheinsberg und der Müritzer Seenplatte, die künftige Größe wie auch die wasser- und landseitigen Entwicklungspotenziale der Steinhavelmühle können bei entsprechender strategischer Ausrichtung, Vernetzung und Kommunikation einer künftigen Angebotsstruktur sogar von überregionalem Interesse sein.“

Peter Dörnfeld mediamare (Zitat aus dem Synthesebericht Steinhavelmühle)

Objekt

# Gesamtareal der Steinhavelmühle



- 1 Wiesenlandschaft
- 2 Datschen
- 3 Datschengärten
- 4 Kernareal (denkmalgeschützte Mühleneebäude)
- 5 Nachbarn
- 6 Wald
- 7 Schleuse Steinhavel

# Flurstücke der Steinhavelmühle



# Natur



Steinhavelmühle ist eingebettet in das Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Stechlin-Ruppiner Land und grenzt an den Naturpark Uckermärkische Seen an.

# Historie

1350: Erstmalige Erwähnung der namensgebenden „steinigen Furth“ als Standort für den Betrieb von Wassermühlen an der Havel

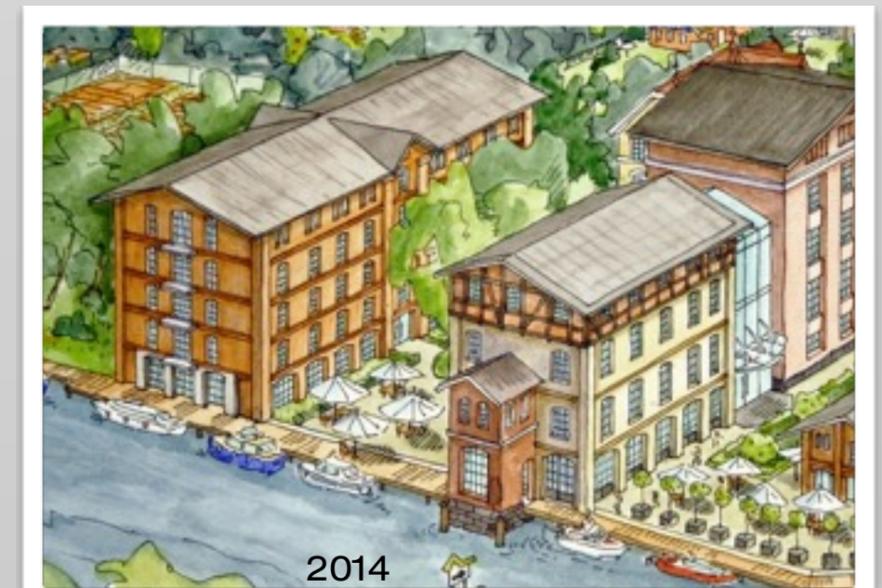
15. und 16. Jahrhundert: Betrieb von Graupen- und Ölmühlen durch den Grafen von Dewitz sowie die Mecklenburger Fürsten

1840: Schiffbarmachung der Steinhavel und Bau der ersten Schleuse. Im Anschluss werden die bis heute erhaltenen Mühlengebäude errichtet

1953: Enteignung und Flucht der Mühlenbesitzerfamilie Moncke. Übertragung der Steinhavelmühle an das Volk der DDR

1992: Rückübertragung der Steinhavelmühle an Familie Moncke

2008: Erwerb des Areals durch die Steinhavelmühle Entwicklungsgesellschaft und Planungsbeginn zur Entwicklung eines qualitativollen und nachhaltigen Gastronomie- und Beherbergungskonzeptes



# Eindrücke 1



# Eindrücke 2



# Zustand



Vermarktungskonzept

## Neo-Nature

Von LOHAS bis Bio-Trend – Natur hat in den vergangenen Jahren eine bemerkenswerte Aufwertung erfahren. Es gibt eine neue Sehnsucht nach Natur, die die Märkte und Bedürfnisstrukturen der Menschen in den nächsten Jahren entscheidend prägen und verändern wird. Neo-Nature bedeutet Genuss, Lust und Neuer Luxus – und prägt zukünftige Lebensstile (Zukunftsinstitut, 2008)

## Generation Outdoor

„Derzeit haben wir Megatrends zur Natur, zur Gesundheit, zum gesunden Leben. Dadurch verändern sich Bedürfnisse, Werte und das Freizeitverhalten. Vor Jahren waren zum Beispiel Freizeitparks ein Riesenthema - jetzt nicht mehr. Die Leute wollen kein Massenvergnügen, keine veranstaltete Freizeit mehr. Die Bedürfnisse haben sich individualisiert.“ (Interview mit Eike Wenzel, Seniorberater am Zukunftsinstitut in Kelkheim in Sueddeutsche.de, 13.07.2009)

## Trend: Sehnsucht nach Idylle im Grünen

Das Leben auf dem Lande wird offenbar von vielen Bundesbürgern für erstrebenswert gehalten. Wie sonst lässt es sich erklären, dass nicht nur Makler auf Nachfrage von einer Sehnsucht nach Wohnen in ländlicher Idylle berichten, sondern auch die Zeitschrift "Landlust" im vergangenen Jahr inmitten der Medienkrise den höchsten Aufwuchszuwachs seit Bestehen (2006) verzeichnete? (Hamburger Abendblatt, 28.02.2010)

## Wirtschaft profitiert von neuer Lust am Wandern

Aus einer herkömmlichen Freizeitbeschäftigung ist ein Trendsport geworden: Seit Mitte der neunziger Jahre wird Wandern immer populärer. Bayerische Unternehmen profitieren von dieser Entwicklung. (Welt Online, 16.08.2008)

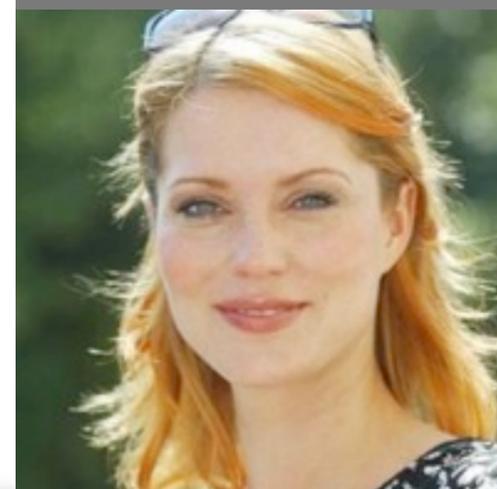
# Ökologischer Nahtourismus

- Steinhavelmühle ist ein exklusives Naherholungsziel für die wachsende Gruppe umweltbewusster und aktiver Touristen
- Aufgrund seiner Lage und Infrastruktur ist der Standort prädestiniert für Aktivurlauber
  - Hervorragende wassertouristische Infrastruktur mit Anbindung an die Obere Havel-Wasserstraße sowie die Mecklenburger Seenplatte
  - Anbindung an zahlreiche Radwege sowie den Fernradweg Berlin-Kopenhagen
  - Abwechslungsreiche Wanderrouten, darunter drei Rundwege



# Zielgruppe

- Steinhavelmühle entfaltet seine Potenziale durch die Ansprache von Paaren und Familien, die einen hohen Qualitäts- und Designanspruch sowie einen naturnahen, aktiven Lebensstil haben
- Der Begriff Lohas beschreibt eine genussorientierte und gleichzeitig verantwortungsbewusste Zielgruppe, die in Deutschland ca. 20 Prozent der Bevölkerung ausmacht  
„Kritische Konsumenten wollen heute nicht mehr nur Verzicht predigen, sondern auch genießen. Man nennt sie Lohas – die Wortschöpfung steht für lifestyle of health and sustainability, gesunder und nachhaltiger Lebensstil.“
- Aufgrund seiner geografischen Nähe zu Berlin wird der Käufer- und Nutzerkreis vornehmlich im Berliner Stadtgebiet gesehen



# Nachhaltiges Aktiv- und Erholungskonzept

- Positionierung als nachhaltiges Aktiv- und Erholungskonzept im wasserreichen Berliner Umland
- Respektvoller und ressourcenschonender Umgang mit der Natur
- Umfangreiches Entspannungs- und Sportangebot in wunderschöner landschaftlicher Umgebung
- Qualitätvolles Beherbungs- und Gastronomiekonzept
- Schaffung einer Attraktion von überregionaler Bedeutung durch standort- und marktorientiertes Konzept
- Optimale Ergänzung der vorhandenen touristischen Infrastruktur in der Region
- Erschließung neuer umweltbewusster Urlaubergruppen



# Zusammenfassung der Konzeptidee

- Qualitätvolles Lifestyle-Refugium im Einklang mit der Natur, das mit seinem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot die individuellen Bedürfnisse umweltbewusster Großstädter erfüllt



Planung

# Entwicklungsgebiet



# Bestandsplan



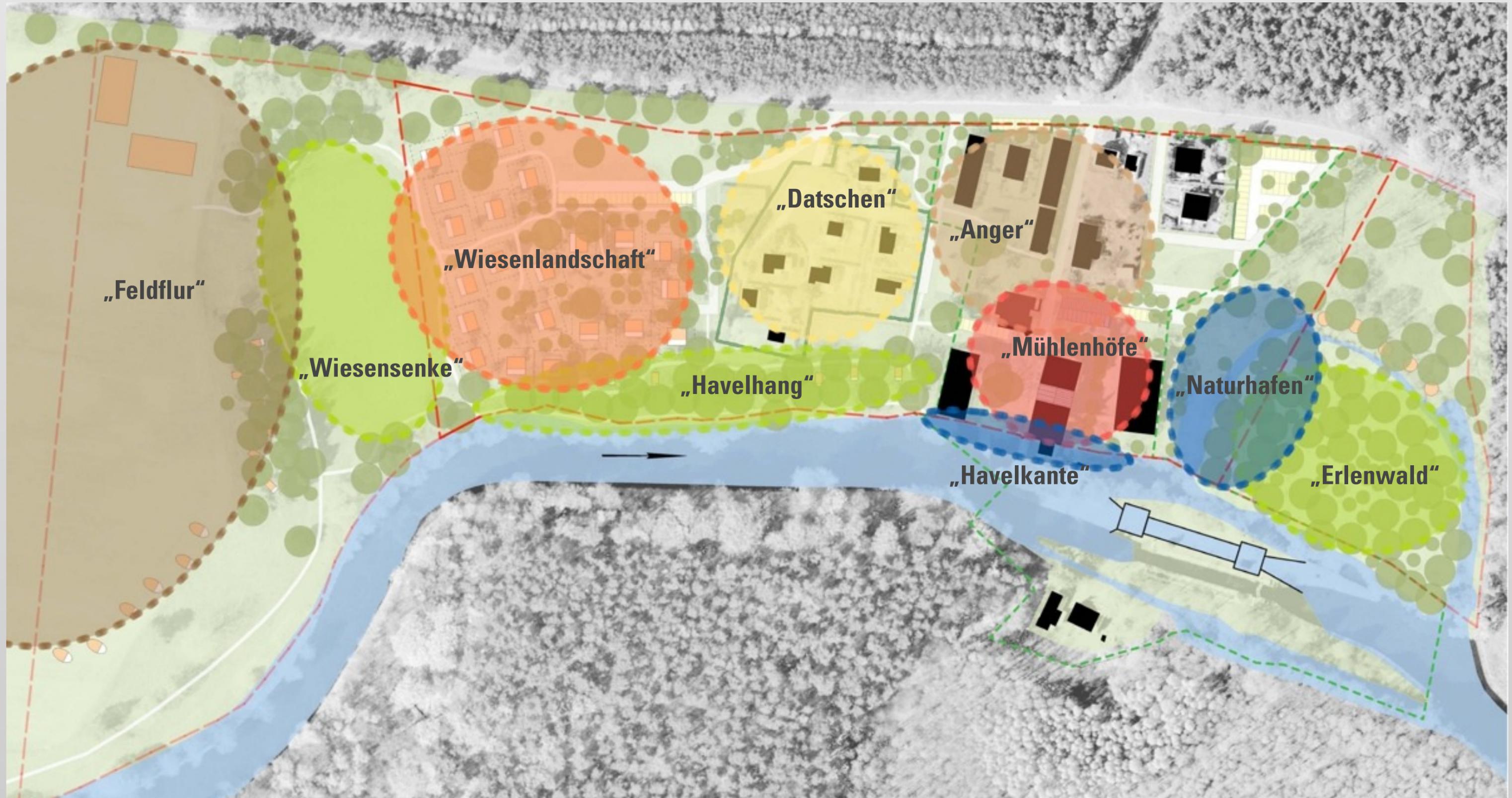
## Steinhavelmühle Fürstenberg / Havel - Bestandsplan -

### LEGENDE

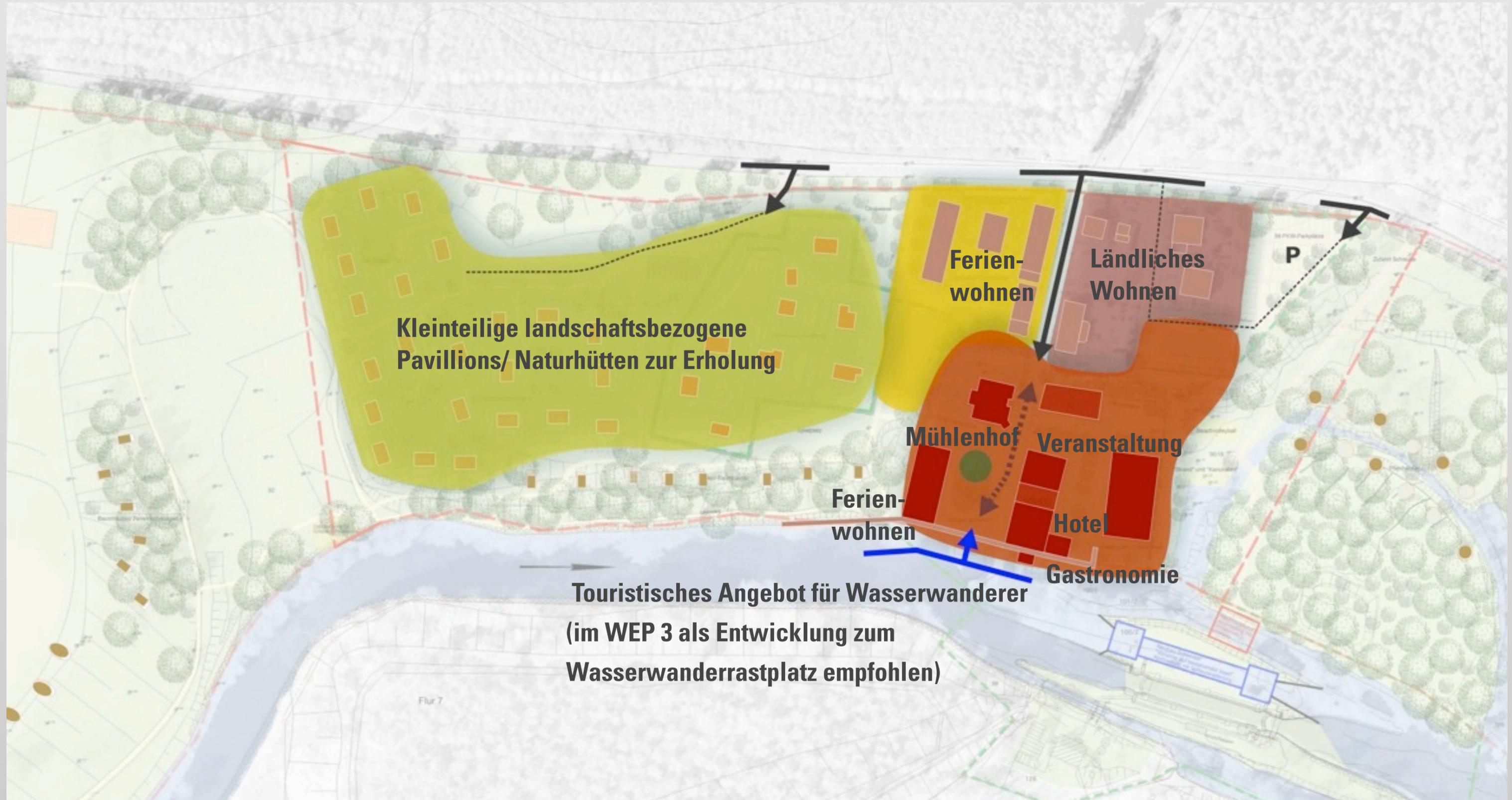
- Gebäudebestand
- ▨ Gebäude bereits abgerissen
- ▭ B-Plan Kernbereich  
▭ B-Plan Erweiterungsfächen
- ▭ Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet"
- ▭ Biotope mit geringer bis mittlerer Wertigkeit
- ▭ Biotope mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit
- Geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatschG / § 30 BNatSchG
- BLFS - Strauchweidengebüsche
- BFMH - Feldgehölze milderer Standorte, überwiegend heimisch (als Restbestockung einer natürlichen Waldgesellschaft)
- FGBxT - Gräben, naturnah, beschattet, nur stellenweise wasserführend
- GSFA - flächige Hochstaudenfluren auf Grünlandbrachen feuchter bis nasser Standorte
- WMAB - Scharbockkraut-Brennnessel-Schwarzerlenwald
- ▨ Schutzgut Fauna - Besondere Vorkommen
- ◇ Fledermäuse - Quartierpotential (Gebäudequartiere)
- Zauneidechse (streng geschützte Art)
- Moorfrosch (streng geschützte Art)
- Ⓐ Teilbereiche (s. textlicher Erläuterung)



# Entwicklungsplan- Leitbild- Landschaft



# Entwicklungsplan- Leitbild- Nutzung



# Projektziele und Entwicklungsstrategie

## **Projektziele:**

- Erhalt und Nutzung des einzigartigen denkmalgeschützten Gebäudeensembles in der Natur.
- Behutsame Ergänzung von hochwertigen Naturhütten und Baumhäusern sowie „Naturkanuhafen“.
- Der Erhalt und die Aufwertung des wertvollen Landschaftsbildes.
- Steinhavelmühle als optimale Ergänzung in das regionale touristische Netzwerk einbinden.
- Steinhavelmühle als besonderes Lifestylerefugium im europäischen Markt etablieren.

## **Entwicklungsstrategie:**

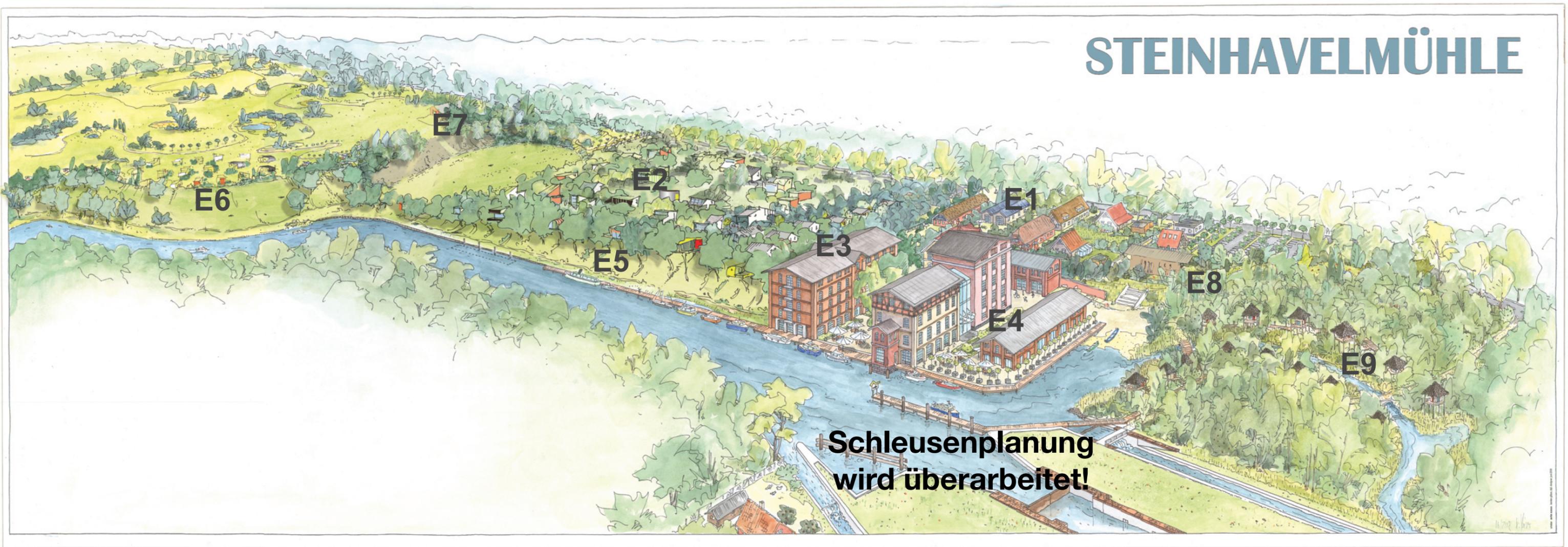
Steinhavelmühle ist ein „Liebhaberprojekt“. Die Projektziele können nur mit der Unterstützung aller Beteiligten und hohem Engagement der jetzigen und zukünftigen Nutzer/ Investoren umgesetzt werden. Für die Realisierung eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzeptes für die nachhaltige Entwicklung sind behutsame Ergänzungen durch Naturhütten und Baumhäuser notwendig. Die Steinhavelmühle Entwicklungsgesellschaft wird auf Grundlage des Gesamtkonzeptes das Planungsrecht sichern, die Grundstücke an einzelne Gesellschafter sowie weitere geeignete Eigennutzer/ Investoren für eine strukturierte und stufenweise Realisierung abgeben und die Interessen nach Außen vertreten. Die Aufteilung in überschaubare Einheiten und die damit verbundene sinnvolle Verteilung der Wertschöpfung und der Risiken ermöglichen die Realisierung der Projektziele.

# Entwicklungsplan -Entwurf- (Stand Januar 2011)



# Mögliche stufenweise Entwicklung durch unterschiedliche Eigennutzer/ Investoren





# Mühlenhof/ Speichergebäude



# Naturhütten/ Baumhäuser



# Natur und Landschaft

# Prolog

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung des Projektes, einen attraktiven Naherholungsstandort für Naturliebhaber und umweltbewusste Gäste zu schaffen, der das regionale Angebot optimal ergänzt, sind gerade auch die Aspekte der Nachhaltigkeit von besonderer Bedeutung für das Projekt.

Dies impliziert insbesondere auch einen schonenden Umgang mit den vorhandenen natürlichen Ressourcen und den Schutz bzw. Einbindung der wertvollen Biotopstrukturen in das Gesamt-Entwicklungskonzept.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Projektes kommt der Betrachtung, Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild sowie dem Schutzgut Mensch eine besondere Bedeutung zu.

# Biotoptypen



Anmerkung: Die LSG-Grenze entspricht nicht der tatsächlich festgelegten Grenzen!!!

Quelle:  
WNA/ SchüßlerPlan  
Prüffassung, 20. Aug. 2010



# Bewertung Lebensräume Flora/ Fauna

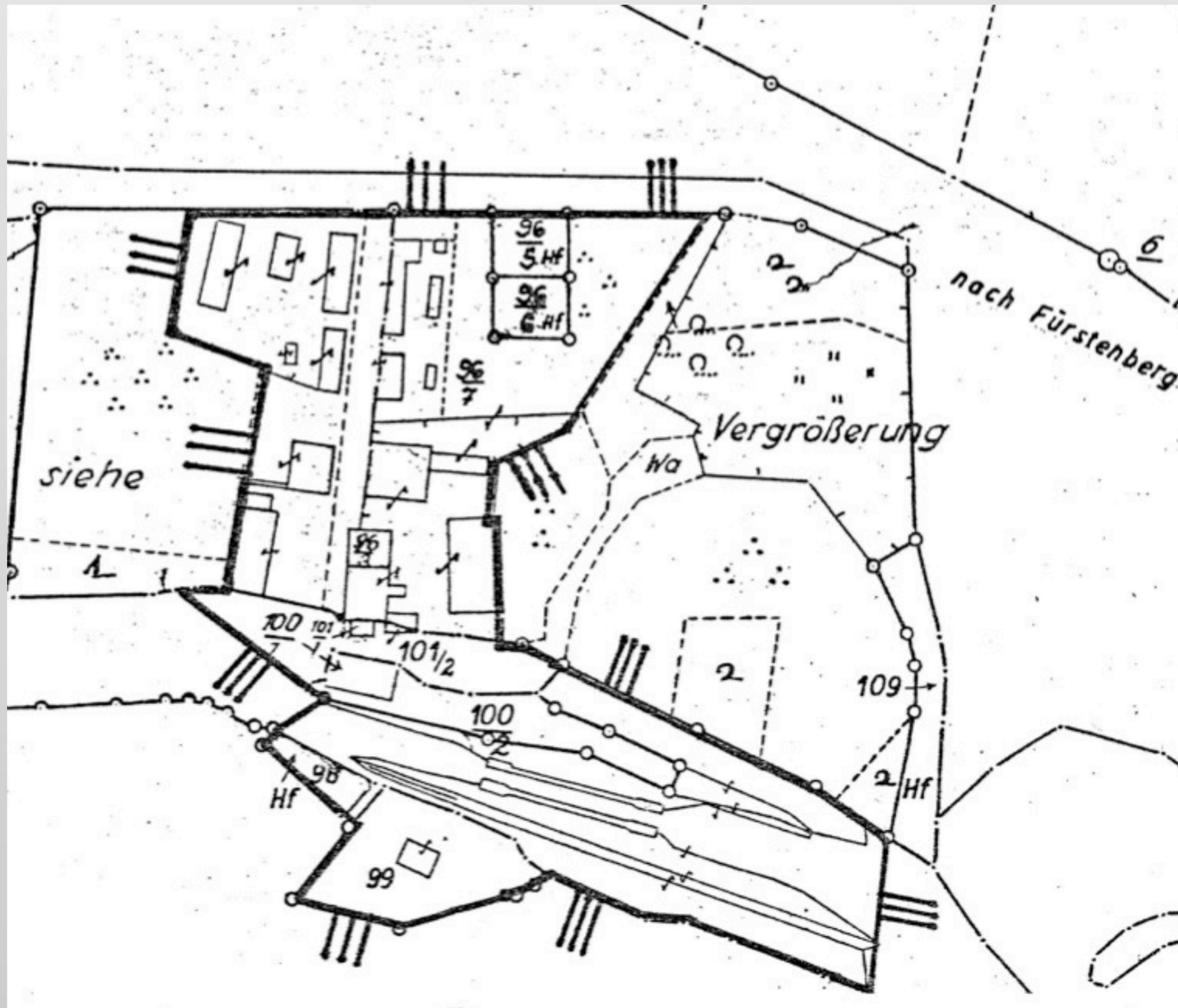


Anmerkung: Die LSG-Grenze entspricht nicht der tatsächlich festgelegten Grenzen!!!

Quelle:

WNA/ SchüßlerPlan  
(September 2010)

Prüffassung, 20. Aug. 2010



Quelle:

UNB LK OHV

# Bestandsplan



## Steinhavelmühle Fürstenberg / Havel - Bestandsplan -

### LEGENDE

- Gebäudebestand
- Gebäude bereits abgerissen
- B-Plan Kernbereich  
B-Plan Erweiterungsfächen
- Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet"
- Biotope mit geringer bis mittlerer Wertigkeit
- Biotope mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit
- Geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatschG / § 30 BNatSchG
- BLFS - Strauchweidengebüsche
- BFMH - Feldgehölze milderer Standorte, überwiegend heimisch (als Restbestockung einer natürlichen Waldgesellschaft)
- FGBxT - Gräben, naturnah, beschattet, nur stellenweise wasserführend
- GSFA - flächige Hochstaudenfluren auf Grünlandbrachen feuchter bis nasser Standorte
- WMAB - Scharbockkraut-Brennessel-Schwarzerlenwald
- Schutzgut Fauna - Besondere Vorkommen
- Fledermäuse - Quartierpotential (Gebäudequartiere)
- Zauneidechse (streng geschützte Art)
- Moorfrosch (streng geschützte Art)
- Teilbereiche (s. textlicher Erläuterung)



## Analyse - wesentliche Ergebnisse Natur/ Landschaft:

Biotioptypenkartierung und faunistischen Kartierungen (Quelle: WNA/ SchüßlerPlan Stand Sept. 2010):

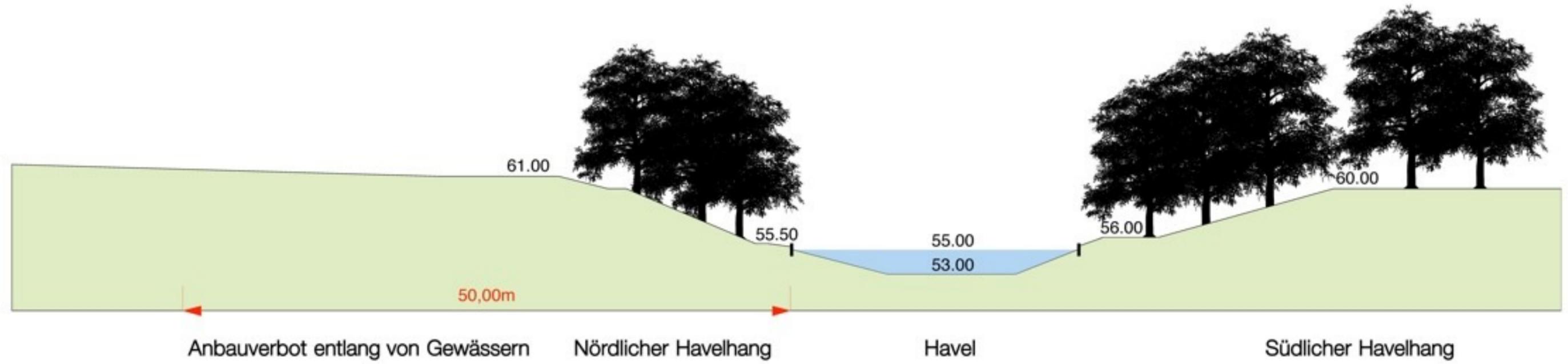
- Der überwiegende Grundstücksteil insbesondere auch der Bereich der künftigen Naturhütten sowie der Bereich des eigentlichen Mühlenensembles wurde überwiegend in eine geringe bzw. mittlere Bedeutung für Flora und Fauna eingestuft (Teilflächen, im östlichen Grundstücksteil, das nördliche Havelufer, wurden jedoch auch mit einer hohen bzw. sehr hohen Bedeutung bewertet).
- In den bestehenden und leerstehenden Speichergebäuden sowie der Mühlenvilla (A) werden potentielle Fledermausquartiere und Jagdhabitats vermutet.
- Das nördliche Havelufer (B) ist mit einem Pauschenschutz nach §32 BrbNatSchG belegt. Es handelt sich hierbei um ein „Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimischer Gehölzarten“ (Restbestockung einer natürlichen Waldgesellschaft). Dieser Biototyp wurde der hohen Bewertungsstufe eingeordnet (Lebensräume mit hoher Bedeutung).
- Östlich vom Speicher „F“, der Bereich des geplanten Kanuhafens (C), wurde ein nach § 32 BrbNatSchG geschützter Biototyp kartiert. Es handelt sich hierbei um ein Strauchweidengebüsch. Dieser Biototyp wurde der hohen Bewertungsstufe eingeordnet (Lebensräume mit hoher Bedeutung).

- Bei dem Erlenwald östlich des Speichers „F“ (D) handelt es sich um einen „Scharbockskraut-Brennessel-Schwarzerlenwald“. Dieser Biotoptyp ist nach § 32 BrbNatSchG pauschal geschützt. *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume) sowie *Geum rivale* (Bach-Nelkenwurz) wurden als geschützte und gefährdete Pflanzen in diesem Bereich kartiert. Als streng geschützte Tierart wurde der Moorfrosch in diesem Bereich gefunden. Der Moorfrosch ist eine Art, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist. Der Moorfrosch ist auch in der Wiesensenke gefunden worden. Dieser Biotoptyp wurde der höchsten Bewertungsstufe eingeordnet (Lebensräume mit sehr hoher Bedeutung).
- In der Wiesensenke (E) ist die Zauneidechse kartiert worden. Diese Art ist sowohl in der RL BB als auch in der RL D aufgeführt. Desweiteren ist die Art im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.
- An der nordwestlichen Grundstücksgrenze (F) wurde kleinflächig eine Silbergrasreiche Pioniergrasflur kartiert. Dieser Biotoptyp ist nach § 32 BrgNatSchG pauschal geschützt. Vereinzelt sind Arten nur als Nahrungsgäste kartiert worden (z.B. Bachstelze, Rauchschwalbe). Dieser Biotoptyp wurde der hohen Bewertungsstufe eingeordnet (Lebensräume mit hoher Bedeutung).
- Im gesamten Gebiet wurde eine Vielzahl von Vogelarten als Brutvögel (s. Kartierung Fauna) erfasst, die nach den unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen geschützt bzw. besonders geschützt sind. z.T. sind die aufgeführten Vogelarten auch in der Roten Liste des Landes Brandenburg erfasst.
- Über die Havel finden wichtige Austausch- / Wechselbeziehungen von Fischotter/ Biber sowie Amphibien und Fledermäuse statt. Fischotter und Biber sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet.

## Analyse - weitere Rahmenbedingungen

- Der Kernbereich des Mühlengeländes wird durch das rechtskräftig ausgewiesene LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ umschlossen.
- Das Plangebiet ist baulich durch die unter Denkmalschutz stehenden Mühlengebäuden sowie die bestehenden Einfamilienhäusern geprägt. Im westlichen Grundstücksteil bestimmen vereinzelte Datschen und eine Kleingartenanlage mit 9 Kleingärten das Bild des Plangebietes.
- Die Entwicklung der Steinhavelmühle eng mit dem Schleusenneubau verbunden. Die Planungen für die Steinhavelmühle und den Schleusenneubau werden regelmäßig abgestimmt. Das trifft insbesondere auf den Bereich des geplanten Kanuhafens sowie der angrenzenden Freiflächen um den Speicher „F“. Gleiches gilt jedoch auch für die ganze Ufergestaltung im Bereich der bestehenden Speichergebäude sowie der Uferzone bis zu den Wartestellen der Boote.
- In einer Zone von 50 Meter entlang von Gewässern im Außenbereich gilt ein Bauverbot.

SCHEMA-SCHNITT AA' M 1:500



# Analyse - Bilanzierung Ver- und Entsiegelung

- Die bebaute Fläche der Bestandsgebäude auf dem Areal der Steinhavelmühle beträgt ca. 5.400 qm, die Bruttogeschoßfläche ca. 9.000 qm.
- Das Konzept sieht die Entwicklung des Areals durch Sanierung und Ergänzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und die Errichtung von Naturhütten und Baumhäusern vor. Gleichzeitig werden auch einige Gebäude und Freiflächen entsiegelt.

Folgende Neubaupläne (Versiegelung) sind geplant:

- a) Naturhütten bzw. Hydeaways mit ca. 1.150 qm (ökologische Bauweise)
- b) Baumhäuser/ Pfahlhütten mit ca. 330 qm (aufgeständerte Bauweise)
- c) Parkplatzflächen mit ca. 3.000 qm (Optimierung aufgrund ökologischer Gestaltung möglich)

Die maximale Neuversiegelung durch die Naturhütten, Baumhäuser/ Pfahlhütten und Parkplätze beträgt insgesamt ca. 4.480 qm.

Die Entsiegelungsmaßnahmen durch Abriss von Gebäuden und versiegelten Flächen belaufen sich auf insgesamt ca. 1.750 qm. Somit reduziert sich die Neuversiegelung um diese Fläche auf ca. 2.730 qm, bzw. entsteht überhaupt nur durch den Parkplatzbedarf, da in der Bilanz der Gebäude tatsächlich eine Entsiegelung stattfindet.

Der anzurechnende Versiegelungsgrad durch die Baumhäuser/ Pfahlhäuser und den Parkplatz ist im weiteren Planverfahren zu klären, könnte also u.U. die Neuversiegelungsfläche weiter reduzieren.

# Konfliktbereiche



## Steinhavelmühle Fürstenberg / Havel - Konfliktbereiche -

### LEGENDE

- Gebäudebestand
- Gebäude - Rekonstruktion
- Geplante Bebauung
- ▭ B-Plan Kernbereich
- ▭ B-Plan Erweiterungsfächen
- ▭ Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet"
- ⚠ Konfliktbereiche (Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatschG / § 30 BNatSchG)
  - BFMH - Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimisch
  - BLFS - Strauchweidengebüsche
  - GTSC - Silbergrasreiche Pionierfluren
  - WMAB - Scharbockskraut-Brennessel-Schwarzerlenwald



## Teilaspekte

### - **LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes überlappt sich mit dem LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Im Zuge des B-Planverfahrens wäre für den westlichen Entwicklungsbereich eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

### - **§ 32 Biotop nach BbgNatSchG**

Sind Eingriffe in die nach §32 geschützten Biotop nicht zu vermeiden, sind in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu definieren und die Befreiung nach §32 BbgNatSchG zu beantragen.

### - **Neuversiegelung**

Eine detaillierte Bilanzierung der zu erwartenden Neuversiegelung ist im Rahmen des Umweltberichtes vorzunehmen. Notwendige Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend definiert.

### - **Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

In der Gesamtschau wird im Umweltbericht unter anderem eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, in dem detailliert zu ergreifende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert werden.

# Analyse - Resumé

Aus Sicht des Natur- und Landschaftschutzes sind in Zukunft folgende Maßnahmen besonders zu berücksichtigen:

- Der Erhalt und die Weiterentwicklung der wertvoller Biotoptypen.
- Die Aufwertung des Landschaftsbildes durch gezielte Pflanzmaßnahmen.
- Die Sanierung und Umnutzung der bestehenden Gebäude.
- Die behutsame bauliche Ergänzung nach den Mindestanforderungen der Wirtschaftlichkeit.
- Die behutsame Einbindung der „Naturhütten“ in die vorhandene Landschaft.
- Zusätzliche Versiegelungen werden vermieden bzw. auf ein Mindestmaß reduziert.
- Alle notwendige Fuß- und Radwege werden in ungebundener Bauweise errichtet.
- Ein umweltfreundliches und nachhaltiges Ver- und Entsorgungssystem
- Ein umfangreiches Informations- und Bildungsangebot für Besucher in Zusammenarbeit mit dem Umweltverbänden und der Naturparkverwaltung.

Im Zuge der weiteren Planungen wird ein entsprechender Umweltbericht erarbeitet, der umfänglich alle Aspekte von Natur und Landschaft betrachtet. Hierbei sind zwingend für die einzelnen Schutzgüter entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu formulieren sein.

# Ergebnis der Besprechung im MUGV vom 12.11.2010



## Steinhavelmühle Fürstenberg / Havel - Konfliktbereiche -

### LEGENDE

- Gebäudebestand
- Gebäude - Rekonstruktion
- Geplante Bebauung
- B-Plan Kernbereich  
■ B-Plan Erweiterungsfächen
- Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet"
- ⚠ Konfliktbereiche (Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatschG / § 30 BNatSchG)
- BFMH - Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimisch
- BLFS - Strauchweidengebüsche
- GTSC - Silbergrasreiche Pionierfluren
- WMAB - Scharbockskraut-Brennessel-Schwarzerlenwald

Keine Entwicklung  
in diesem Bereich empfohlen

Verschiebung der LSG Grenze  
Für die Entwicklung von Naturhütten/  
Baumhäuser u.U. möglich

**KH** Kanu Naturhafen/  
Badestelle u.U. möglich

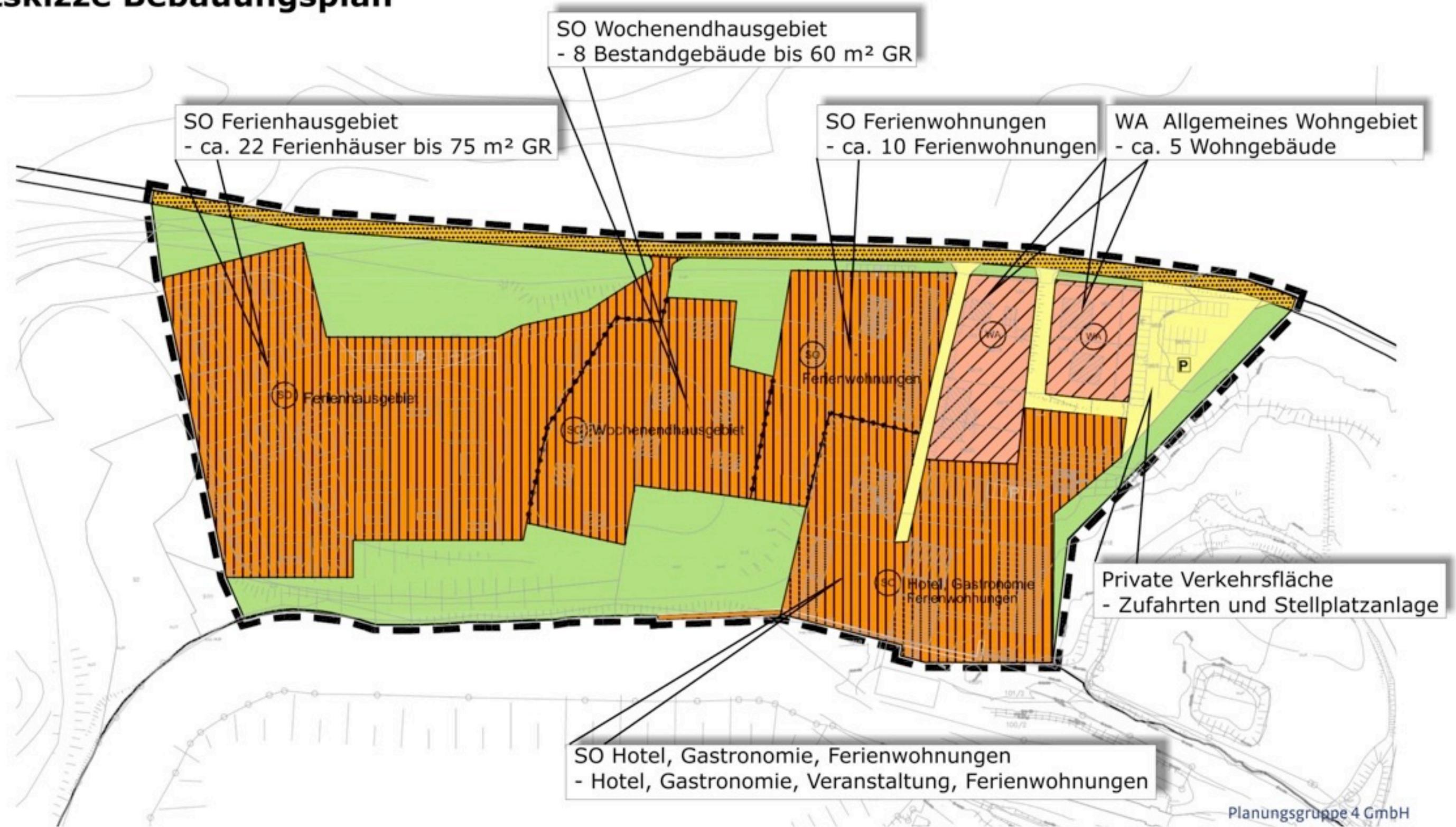


# Bau- und Planungsrecht

# Gebäude Bestand / Planung

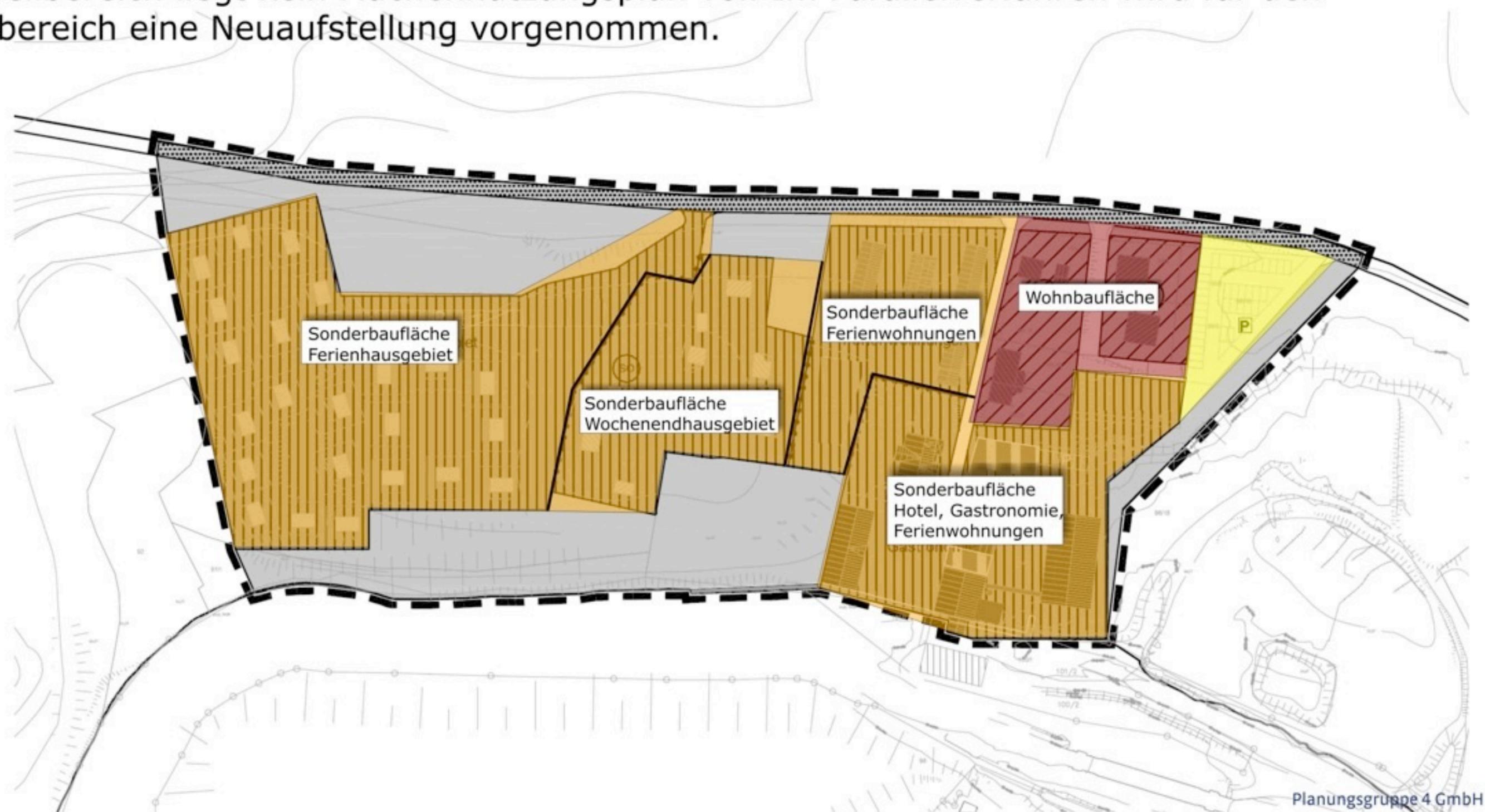


# Konzeptskizze Bebauungsplan

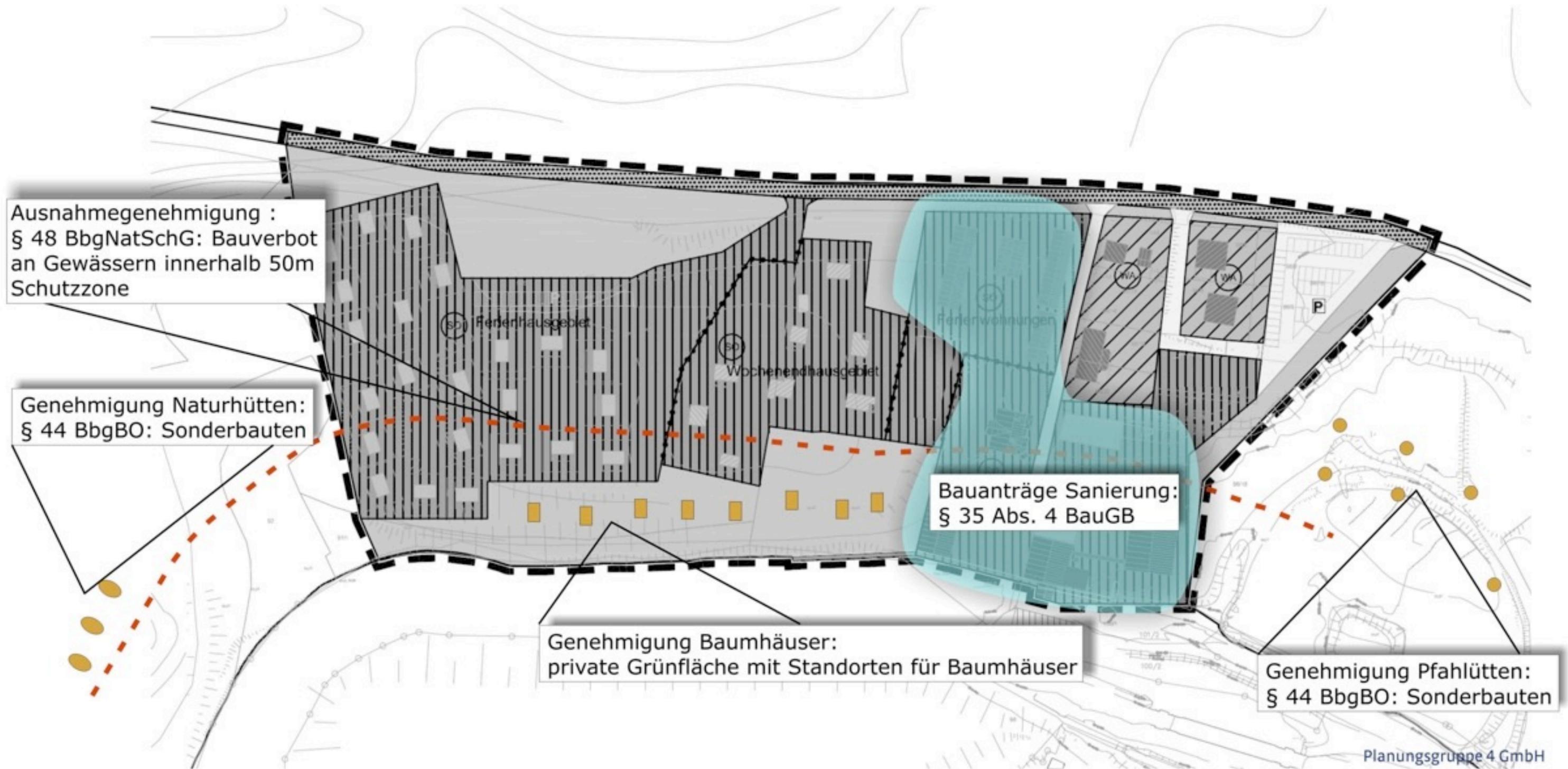


## Konzeptskizze Darstellungen Flächennutzungsplan

Für den Teilbereich liegt kein Flächennutzungsplan vor. Im Parallelverfahren wird für den Geltungsbereich eine Neuaufstellung vorgenommen.



# Verfahren für Bauanträge Gebäudesanierung / Klärungsbedarf



Weiteres Vorgehen

# Bisherige Aktivitäten der Steinhavelmühle Entwicklungsgesellschaft

- Bestandsaufnahme
- Bauzustandserfassung
- Potentialanalyse
- Baugrunderkundung
- Stellungnahme Altlasten
- Abstimmungen Schleusenneubau
- Marktsondierung und Vermarktungskonzept
- Planungskonzept
- Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen
- Vermessungsleistungen
- Termin im MUGV
- Projektpäsentation SVV Fürstenberg



# Fragen zum weiteren Vorgehen

- Ist für das Gesamtvorhaben/ B-Plan ein Raumordnungsverfahren erforderlich?
- Ist für die Aufstellung eines B-Planes die Fortschreibung des FNP's im Parallelverfahren erforderlich?
- Ist eine Überschneidung des Geltungsbereiches für den B-Plan mit dem zukünftigen Planfeststellungsverfahren des WNA für den Neubau der Staustufe Steinhavel möglich?
- Welche Fachgutachten werden für das weitere Planverfahren gefordert?
- Welche Vorgehensweise wird von der GL für die Planungsrechtschaffung zur Realisierung des Gesamtkonzeptes empfohlen?



# Dankeschön

Berlin, den 10.01.2011

Steinhavelmühle  
Entwicklungsgesellschaft mbH  
Monbijouplatz 5  
10178 Berlin

Geschäftsführer  
Amir Rothkegel  
Andreas Stauber

HRB 113786  
AG Charlottenburg (Berlin)

SpacePlus GmbH  
Property Development Design  
Monbijouplatz 5  
10178 Berlin

[www.space-plus.eu](http://www.space-plus.eu)

Geschäftsführer/ Managing Director  
Dipl.-Ing. Architekt Amir Rothkegel  
a.rothkegel@space-plus.eu  
Mobile GER: +49 (0) 172 3043420  
Mobile ET: +20 016 5152626

HRB 122364 B  
AG Charlottenburg (Berlin)  
Steuernummer: 27/048/00932  
USt ID.-Nr.: DE 268449276

TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH  
Tucholskyst. 18/20, 10117 Berlin  
T (030) 27 87 944-0 / Fax 030 - 27 87 944-11  
[www.tpa-berlin.de](http://www.tpa-berlin.de)

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg, HRB 76386 B  
Geschäftsführer: Lutz Grimm, Ralf Chille

#### Haftungsfreistellung

Die TPA übernimmt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen keine Haftung für die im Rahmen des Auftrages für den Kunden entwickelten und/oder verwendeten Projektnamen, Begriffe, Kennzeichen, Logos, Fotos und andere urheberrechtlich geschützte Werke (zusammen als „Leistungen“ bezeichnet), die die Urheberrechte, Leistungsschutzrechte, Markenrechte oder sonstigen Rechte Dritter verletzen.

Die TPA übernimmt ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen keine Haftung für die urheber- und markenrechtliche Schutz- oder Eintragungsfähigkeit der im Rahmen des Auftrages gelieferten Projektnamen, Begriffe, Kennzeichen, Logos etc.

Eine entsprechende juristische Prüfung der Leistung ist grundsätzlich im Rahmen des Auftrages nicht enthalten, kann aber ebenfalls vom Kunden über die TPA in Auftrag gegeben werden.

Die juristische Prüfung der oben genannten Leistungen führt im Rahmen der jeweils eingeräumten Nutzungsberechtigung zu einer Haftungsfreistellung des Kunden.