



**Begründung:**

Auf Grund der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum 1. Entwurf der Änderung der Satzung ergaben sich durch die Abwägung Änderungen, die Planänderungen (Zeichnung, Textfestsetzungen, Verfahrensvermerke) nach sich zogen. Eine erneute TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung wird daher erforderlich (§ 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 4 BauGB).

Im Begründungsteil zum geänderten Bebauungsplanentwurf wurde auf die inhaltlichen Änderungen zwischen dem ursprünglichen Entwurf und dem geänderten, neuen Entwurf eingegangen.

Anlage: Planzeichnung

(Die Anlage liegt digital nicht vor. Sie kann in der Bürgerberatung im Rathaus Haus 2 eingesehen werden.)

**Stadt Schwedt/Oder**

**Bebauungsplan Nr. 301/19/92**  
**der Stadt Schwedt/Oder**  
**„Altes Sägewerksgelände“**

**1. Änderung**

**Begründung zum 2. Entwurf**

**Stand November 2003**

## 1. Begründung

Der am 13.06.1996 genehmigte und am 12.02.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 301/19/92 „Altes Sägewerksgelände“ wird auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung der ersten Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 301/19/92 „Altes Sägewerksgelände“ geändert.

Das Interesse, die Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Plangebiet, ist immer noch hoch.

In der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum damaligen Bebauungsplanentwurf abgegeben wurde, wurde ein 60 m - Abstand der Wohnbebauung zur Räucheranlage gefordert.

Der 60 m – Abstand wurde dann im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen, so dass die ausgewiesenen Baugrenzen in der Nähe der Anlage der Fischräucherei um diese 60 m zurückgenommen wurden.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers wurde eine erneute immissionsschutzrechtliche Untersuchung zu den Anlagen der Binnenfischerei e. G. Schwedt durchgeführt. Im Ergebnis der Überprüfung der Situation sieht die Immissionsschutzbehörde die Möglichkeit den einst geforderten Mindestabstand der Wohnbebauung von 60 m zur Räucheranlage für den westlich der Räucheranlage gelegenen Bereich auf 40 m zu verringern.

Die ehemalige, von der Bebauung freizuhalten Fläche kann nun wieder, wie schon im Vorentwurf des ursprünglichen Belegungsplanes vorgesehen, teilweise bebaut werden. Der südliche Bebauungsrand wird mit der Zulassung einer weiteren Wohnbebauung mehr geschlossen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine öffentliche Fuß-Wegeverbindung ausgewiesen (2,5 m breit), die die Baumeisterallee mit der Berliner Allee verknüpft.

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen wurden planungsrechtlich exakt festgesetzt und in diesem Zuge die tatsächlichen Baugrenzen eindeutig in die Planzeichnung aufgenommenen.

### 1.1 Zusammenfassung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wurden damals die ausgewiesenen Bauflächen verändert bzw. verringert; die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch in ihrer Gesamtheit aufgenommen.

Die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Reihe von grünordnerischen Festsetzungen gesichert, die als Übernahme der Darstellung des Grünordnungsplanes aufgenommen wurden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen den geltenden Rechtsgrundlagen angepasst, so dass sich einige Formulierungen der textlichen Festsetzungen ändern bzw. ehemalige Festsetzungen entfallen. Im Folgenden werden jene Festsetzungen in z. T. geänderter Formulierung aufgelistet die gemäß der heutigen Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan festsetzbar sind. Darüber hinaus wurde eine Begründung der Festsetzungen bzw. ihrer Minderungs- bzw. Ausgleichswirkung dargestellt.

### 1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Die 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.08.2001.

Das mit der 1. Änderung verfolgte Städtebauprojekt initiiert keine relevanten zusätzlichen Ausweisungen bzw. Zuwächse von Bauflächen gegenüber der genehmigten Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“. Die wesentlichen Änderungen im Plangebiet bestehen in der Ausweisung einer Baugrenze in eine schon festgesetzte Wohnbaufläche „Allgemeines Wohngebiet“ und die Festsetzung eines 2,5 m breiten Gehweges in eine ausgewiesene Mischgebietsfläche.

**1.3 Infolge der Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung vorgebrachten Anregungen wurde die Überarbeitung des 1. Entwurfes notwendig. Die Änderungen, die die Erstellung des 2. Entwurfes bewirken, wurden im Änderungstext „fett“ geschrieben.**

#### **1.3.1 Ausweisung einer neuen Baugrenze/Baufeld**

Im Süden des Plangebietes, westlich der Anlagen der Binnenfischerei e.G. Schwedt wird für eine Teilfläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ eine Baugrenze, Baufeld festgesetzt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die „Allgemeinen Wohngebiete“ wurde der tatsächlichen realisierten Bebauung angepasst.

Mit dem Wegfall der Bebauungseinschränkung im Süden des Plangebietes auf Grund der immissionschutzrechtlichen Untersuchung zu den Anlagen der Binnenfischerei e. G. Schwedt wird eine, wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes vor dem Jahre 1995 schon angedacht, sinnvoll optimale Bebauung erreicht. Gleichzeitig wird der großen Nachfrage privater Bauherren für dieses Baugebiet nach erschlossenem Bauland Rechnung getragen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für diese mögliche Nutzung der Baufläche völlig ausreichend.

**Verschiebung der Baugrenze auf dem Flurstücken 120, 48, 157 und 43 entsprechend der neuen Trasse der Ausbaulinie**

**Nach Aktualisierung der Planungskonzepte zum Ausbau des Kanals wurde eine größere Flächeninanspruchnahme im Uferbereich ermittelt (s. Begründung Pkt. 1.3.7)**

**Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurde die Baugrenze auf dem Flurstück 120 im Abstand von 6 m zur Ausbaulinie festgelegt.**

**1. Entwurf**

**2. Entwurf**

#### **1.3.2 Kennzeichnung/Darstellung der gesamten vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden nur die schon vorhandenen Straßen im Plangebiet wie die Reusenstraße, Teilbereiche der Berliner Allee sowie die Verbreiterung der Schöpfwerkstraße um 5,00 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der privaten „Großgrundstücke“ war damit gesichert.

Um eine sinnvolle, nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelte Bebauung der „Großgrundstücke“ mit ihren Baufeldern vornehmen zu können, musste der Investor diese parzellieren und eine innere, angemessene Erschließung für die so entstehenden Baugrundstücke herstellen, um zu sichern, dass jedes Baugrundstück an ein öffentliches Erschließungsnetz angeschlossen ist. Die in diesem Rahmen hergestellten Verkehrsflächen wurden von der Stadt übernommen und öffentlich gewidmet. Diese hergestellten Verkehrsflächen werden nun planungsrechtlich festgesetzt.

### 1.3.3 Änderung der Baugrenzen im Plangebiet

Auf Grund der erfolgten Herstellung der inneren Verkehrserschließung des Plangebietes (Baumeisterallee, Katharinenweg, Herrenstraße, Am Grabungsfeld, Schilfweg) können die Baugrenzen nun exakt straßenbegleitend, im Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte, geregelte Bebauungsmöglichkeit der Baugrundstücke wird von dieser Änderung nicht berührt. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen § 6 BbgBO war im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der § 6 BbgBO gilt unabhängig der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Plangrafik und allgemeiner Rechtsinhalt wurden nur in Übereinstimmung gebracht.

### 1.3.4 Standortverlegung „Duales System“

Die planungsrechtliche Festsetzung der Aufstellflächen für Abfallbehälter „Duales System“ wurden der vorhandenen Örtlichkeit nun angepasst und auf dem Plan in Richtung Berliner Allee, Höhe Einmündung des Pappelweges in die Straße Schöpfwerk sowie zum anderen in die Reusenstraße, in Richtung Binnenfischerei e. G. Schwedt verlegt.

#### **Verlagerung des Standortes „DS“ in der Reusenstraße, Höhe Binnenfischerei in Richtung Berliner Allee (ATU, WB GmbH)**

**Auf Grund befürchteter zusätzlicher Lärmbelästigungen durch den Standort „DS“ in der unmittelbaren Nähe des Wohngebietes wird der Standort „DS“ an einen konfliktärmeren Standort in der Reusenstraße in Richtung der Berliner Allee in Höhe des Gewerbebetriebes „Auto-Teile - Unger“ und der Wohnbauten GmbH verlegt.**

### 1.3.5 Ausweisung eines 2,50 breiten Gehweges

Quer über das noch unbebaute Flurstück 101 ist ein wilder Trampelpfad entstanden, der die Baumeisterallee mit der Berliner Allee verbindet. Diesem Anliegen der Anwohner des Plangebietes, eine Querverbindung zwischen den Straßen „Berliner Allee“ und „Baumeisterallee“ nutzen zu wollen, wurde Rechnung getragen, in dem ein 2,50 m breiter Gehweg auf dem Flurstück 101 festgesetzt wird.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird für das Flurstück 101 eine etwas geringere Neuversiegelung erreicht, da das bestehende Baurecht für die Fläche der Wegeverbindung aufgehoben und in diesem Bereich eine Teilversiegelung (Wegefläche ca. 90 m<sup>2</sup> innerhalb des Baufensters, ca. 155 m<sup>2</sup> insgesamt) vorgenommen wird. Durch die Beibehaltung der Festsetzungen des Grünzuges A wird eine Bepflanzung der Fläche mit der Anlage der Wegeverbindung kombiniert; eine Verringerung der Bepflanzung gegenüber der im Grünordnungsplan geforderten Anzahl von Gehölzen erfolgt nicht.

#### **Verlegung des öffentlichen Weges auf dem Flurstück 101**

**Auf Grund der Aufgabe des vom Eigentümer des Flurstückes 101 geplanten Vorhabens „Autowaschanlage“ wurde der geplante öffentliche Weg in Richtung „Auto-Teile-Unger“ verlegt. Die geplante neue Trasse des öffentlichen Weges verläuft nun in Verlängerung der Baumeisterallee. Sie nimmt damit den ungefähren Verlauf des vorhandenen Trampelpfades auf.**

### 1.3.6 Nachrichtlich Kennzeichnung einer Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Diese Kennzeichnung kann entfallen, da diese Fläche entsorgt und mit einem Einfamilienhaus bebaut wurde.

**Kennzeichnung des Flurstückes 120 als Altlastverdachtsfläche (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)**

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung mitgeteilt, dass das Flurstück 120 als Teilstück des ehemaligen Sägewerksgeländes im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark als Altlastverdachtsfläche unter der ISAL-Nr. 0206731047 registriert ist. Diese nachrichtliche Kennzeichnung wird vorgenommen.

**1.3.7 Änderung der Festsetzung der Breite der Vorbehaltsflächen für den Kanalausbau (Ausbaulinie)**

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde wurde als Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren ebenso beteiligt. Das Amt teilte mit, dass nach Aktualisierung der Planungskonzepte zum Ausbau des Kanals (bei Beibehaltung der Wasserspiegelbreite von 55 m) jedoch in Abänderung des Standes bei der Erarbeitung der Satzung bis 1996 nun von einer größeren Flächeninanspruchnahme Uferbereich, insbesondere im östlichen und mittleren Teil des B-Plan-Gebietes ausgegangen werden muss. Dieses Ausbaukonzept geht, wie vormals von einer Böschungsbildung im Verhältnis 1 : 3 aus und berücksichtigt jedoch die nunmehr vorliegenden exakten Höhenangaben der stadtsseitigen Uferbereiche. Diese Planungsinhalte haben daher Einfluss auf die Festsetzung der Breite der Vorbehaltsflächen für den Kanalausbau.

**1.3.8 Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung für das Flurstück 120 im Allgemeinen Wohngebiet zur Zahl der Vollgeschosse**

Für das Flurstück 120 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Unter Würdigung der städtebaulichen Situation und dem angestrebten baulich-räumlichen Ziel wurde die Textfestsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, die eine beabsichtigte Höhenbegrenzung der Neubebauung steuert, ohne das zulässige Maß der Nutzung auf dem Grundstück über Gebühr einzuschränken.

**1.4 Grünordnerische Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes (04.2003) sowie deren Begründung****1.4.1 Fassadenbegrünung**

Fassaden von Nebenanlagen mit einer Länge von mehr als 3,0 m sind zu 50 % der Fassadenflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung sind je 1 lfm Fassadenlänge 2 Pflanzen anzupflanzen.

*Eine Begrünung der Fassaden wurde auf Nebenanlagen wie z. B. Doppelgaragen beschränkt. Durch die Fassadenbegrünung werden Eingriffe durch bauliche Verdichtung gemindert und eine Einbindung in die Umgebung erreicht. Darüber hinaus werden Sekundärbiotop geschaffen, die den Eingriffen in bestehende Biotopstrukturen zur Kompensation gegenübergestellt werden können. Die Verwendung von Rankhilfen oder Rankgerüsten für eine Fassadenbegrünung ist zulässig, um das Spektrum der zu verwendenden Arten möglichst flexibel zu halten.*

**1.4.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

Bei der Verwendung von Pflanzen sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume zulässig (gemäß Pflanzlisten) und folgende Mindestgrößen einzuhalten:

- Straßen- und Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang: 16/18 cm
- Sträucher: Mindestgröße: 60/80 cm

*Die Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten der Gehölze sichert die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung.*

### 1.4.3. Pflanzgebote

Für die Anlage von Grünflächen im Plangebiet sind Pflanzen der heimischen Flora (der potentiell natürlichen Vegetation) entsprechend der Pflanzlisten 1-4 zu verwenden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abweichungen von den Pflanzlisten 1-4 bis zu 20 % zulässig. Pro Grundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

*Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden, um die Lebensraumstrukturen anzureichern und eine Aufwertung der Flächen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu erreichen. Aus diesem Grund wird auch für die Fassadenbegrünung die Verwendung standortgerechter Arten entsprechend der folgenden Pflanzliste empfohlen.*

#### EMPFOHLENE RANK-/KLETTERPFLANZEN

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Euonymus furtunei</i>	Immergrüne Kletterspindel
<i>Hedera Helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Humulus lupulus scandens</i>	Hopfen
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Pathenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Pathenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein, dreilappig
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Solanum dulcamara</i>	Bittersüßer Nachtschatten

*Die Festsetzung der Mindestbepflanzung innerhalb der Bauflächen sichert eine interne Gliederung der Baugebiete mit Gehölzen. Es wird so eine zusätzliche Bepflanzung entwickelt und eine Aufwertung der Flächen bezüglich der Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie des Naturhaushaltes erreicht.*

### 1.4.4. Bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einer Hecke (Pflanzdichte 2-3 Pflanzen pro lfm) zu umgeben.

Diese Festsetzung dient der Einbindung von Abfallbehältern in die Umgebung und der Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes. Darüber hinaus wird durch die Anpflanzung von Gehölzen eine Anreicherung der Biotopstrukturen in den Gärten bzw. Vorgartenbereichen erreicht.

### 1.4.5. Beläge für Stellplätze, Fuß- und Radwege und Grundstückszufahrten

Die Stellplätze sowie die Fuß- und Radwege und die Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

*Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Fuß- und Radwegen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere in den Boden- und Grundwasserhaushalt, werden somit vermieden.*

#### 1.4.6. Bepflanzung der Stellplatzbereiche

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen zu gliedern und mit Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

*Die Mindestbegrünung von Stellplätzen ist für Anlagen ab 5 Stellplätzen vorgesehen. Durch die Beschattung der Stellplätze wird eine starke Aufheizung der Flächen verhindert und so eine Minimierung der Eingriffe in das Lokalklima erreicht. Gleichzeitig wird eine interne Gliederung der Stellplatzflächen sowie eine bessere Einfügung in die Umgebung und in das Landschafts- bzw. Ortsbild gewährleistet.*

#### 1.4.7. Schutz der Kastanienallee

Die Kastanien an der Berliner Allee sind zu erhalten und im Falle einer nicht mehr gewährleisteten Standsicherheit zu ersetzen. Grundstückszufahrten von der Berliner Allee dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen der seitlichen Zufahrtsbegrenzung und dem Baumstamm muss beidseitig mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zwischen dem bestehenden Gehweg und den Stämmen der Kastanien darf nicht verringert werden, bei Neubaumaßnahmen des Gehweges ist ein Abstand von mind. 2,0 m zum Baumstamm einzuhalten.

*Die Kastanienallee entlang der Berliner Allee stellt ein sehr charakteristisches und markantes Landschaftselement im Eingangsbereich der Stadt Schwedt dar. Dieses Element soll in jedem Fall langfristig erhalten und gesichert werden; Eingriffe bzw. Schädigungen des Baumbestandes werden somit vermieden. Als Gefährdung der Bäume ist die Anlage von Zufahrten und Wegen innerhalb der Wurzelbereiche zu nennen, die durch die Festsetzung beschränkt und Schädigungen vermieden werden sollen. Zum langfristigen Erhalt der Allee ist ein Nachpflanzen von Abgang erforderlich.*

#### 1.4.8. Anlage von Grünzügen

Auf den privaten Grundstücken ist auf den mit einer Pflanzbindung versehenen Flächen „Grünzug A“, „Grünzug B“ und „Grünzug C“ ein durchgehender Grünzug auf der Grundlage der Pflanzlisten 1-4 zu errichten. Im „Grünzug A“ und „B“ ist eine 3,0 m breite Flurgehölzhecke mit einer Pflanzdichte von 2-3 Pflanzen pro m<sup>2</sup> anzulegen. „Grünzug C“ ist, bezogen auf die Grundstücke, zu 60 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Gehölzbereiche ist eine Pflanzdichte von 2-3 Pflanzen pro m<sup>2</sup> einzuhalten.

*Mit der Ausweisung der Grünzüge sowie der Festlegung von Pflanzbindungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert sowie ein Netz zusammenhängender Grünflächen entwickelt. Die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen schafft eine Gliederung der Baugebiete und eine Aufwertung der Biotopstrukturen.*

#### 1.4.9. Anpflanzung von Straßenbäumen

Die Reusenstraße ist mit einer Baumreihe aus 26 Straßenbäumen (Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*) zu bepflanzen.

*Mit der Bepflanzung der Reusenstraße mit Bäumen wird eine interne Gliederung des Baugebietes erreicht, die gleichzeitig zu einer Durchgrünung beiträgt. Baumfällungen, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes notwendig werden, können so zu einem Teil innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden.*

#### 1.4.10. Schutz von Einzelbäumen

Folgende 18 Bäume sind über die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) hinaus zu schützen und zu erhalten: Zwei Winterlinden am südlichen Ende der Straße „Am Holzhafen“ (Baumkataster-Nr. 785, 786), sechs Flatterulmen am Ufer der Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße (Baumkataster-Nr. 220, 221, 231, 232, 234, 9002) und zehn Silberweiden ebenfalls am Ufer (Baumkataster-Nr. 35, 36, 219, 233, 235, 431, 433, 435, 436, 437).

*Mit der Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume bzw. Baumbestände sollen über die geltenden Bestimmungen der Baumschutzverordnung hinaus die besonders wertvollen, prägenden Bäume im Planungsgebiet gesichert werden. Es werden somit Eingriffe in den Baumbestand bzw. in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz vermieden und der Biotop der Bestände wird langfristig gesichert.*

## **Pflanzlisten**

Die Pflanzlisten sind unverändert aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu übernehmen.

### **1.4.11. Grünordnerische Festsetzungen, die im geänderten Bebauungsplan entfallen (04.2003)**

Einige Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes werden nach der Änderung nicht mehr als Festsetzungen aufgenommen. Die Regelungsinhalte der ehemaligen Festsetzungen sowie die Gründe des Entfallens werden im folgenden aufgelistet:

- **Wiederverwendung des Bodens**

Die Festsetzung kann entfallen, weil die Regelungen nach anderen gesetzlichen Grundlagen getroffen werden (Bodenschutzverordnung - BodSchVO).

- **Baumschutzmaßnahmen**

Die Festsetzung kann entfallen, weil die Regelungen nach anderen gesetzlichen Grundlagen getroffen werden (Baumschutzverordnung – BaumSchVO).

- **Regenwasserversickerung**

Die Festsetzung kann entfallen, weil die Regelungen nach anderen gesetzlichen Grundlagen getroffen werden (örtliche Satzung).

- **Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die Festsetzung entfällt, weil kein bodenordnungsrechtlicher Bezug hergestellt werden kann. Die Formulierung sollte jedoch in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

- **Schutz einer im Sägewerksgebäude lebenden Schleiereule**

Die Festsetzung kann entfallen, da das Gebäude des ehemaligen Sägewerks bereits vor Jahren abgerissen worden ist.

## TEIL B: TEXT

### Textliche Festsetzungen

#### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- A) Zulässig sind:
- Wohngebäude und
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- B) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
  - Anlagen für Verwaltungen.
- C) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO:
- Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.1 **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzten Baugebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- A) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe und
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- B) Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.
- C) Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten.

#### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden dürfen, **außer es wird eine Abweichung festgesetzt**. Sowohl § 17 Abs. 2 als auch § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1</b> | <b>Für das Flurstück 120 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in diesem Dachgeschoss eingebaut wird.</b> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
In den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten darf die Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern ein Maß von 30,00 m nicht überschreiten. Bei Hausgruppen können Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 4.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze nicht zulässig.
- 4.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. Satz 1 gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete, die mit einer Pflanzbindung nach III – Naturschutzrechtliche Festsetzung, Pkt. 8 festgesetzt sind.
- 4.3. Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig.
- 4.4. Auf alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 5.2 Die Errichtung oder Änderung von Zufahrten auf Grundstücke von der Berliner Allee aus ist erst dann ausnahmsweise zulässig, wenn für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung gem. § 36 BbgNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde erteilt worden ist. Pkt. 7 der naturschutzrechtlichen Festsetzungen gilt entsprechend.
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**  
Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die im Zuge von Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen errichtet werden, Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Für Wohnungen kann ausnahmsweise die Verwendung von festen Brennstoffen für eine Feuerstelle zugelassen werden.
- 6.2 **Schutz von Bodendenkmalen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 18 DenkmSchG)  
In dem durch Signatur in der Planzeichnung Teil A als Bodendenkmalverdachtsfläche festgesetztem Gebiet ist bei Vorhaben, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens der Denkmalfachbehörde Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung an bekannten oder vermuteten Bodendenkmalen oder zu deren Bergung zu geben. Hierzu sind ihr vom Vorhabenträger rechtzeitig vor der Einreichung der erforderlichen Planunterlagen, für die Genehmigung oder Anzeige des beabsichtigten Vorhabens, bei der zuständigen Stelle, alle einschlägigen Planungen sowie Änderungen bekannt zu geben.
- 6.3 **Besondere Bodenbelastung mit Kampfmitteln des II. Weltkrieges** (§ 1 Abs. 5 BauGB)  
Im gesamten Geltungsbereich besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können. Sämtliche Vorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, müssen spätestens 5 Monate vor Beginn des Vorhabens dem Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg bekannt gegeben werden. Mit dem Vorhaben darf erst mit Vorlage einer Munitionsfreiheitsbescheinigung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes begonnen werden.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer bei der Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig. Als Flachdach im Sinne dieser Festsetzung gelten Dachformen mit einer Dachneigung von 25° und darunter.
  
2. Äußere Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass Doppelhäuser und Hausgruppen so errichtet werden, dass sie jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Gestalterische Einheit heißt, dass Doppelhäuser oder Hausgruppen gemeinsame Grundelemente der äußeren Gestaltung aufweisen. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:
  - Firstlinie der Dächer, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial einschl. Farbe des Materials,
  - Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und Türen,
  - Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und Türen,
  - Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhe, Fenster- und Türformate,
  - Sockel- und Traufhöhen.

Bei Hausgruppen können zur Sicherung einer bestimmten gestalterischen Wirkung der Hausgruppe Ausnahmen zugelassen werden. Bei zeitlichem Versatz bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen haben die zweiten und folgenden Bauherren nachzuweisen, dass eine gestalterische Einheit mit dem oder den Nachbarn hergestellt wird. Dieser Nachweis ist beim Genehmigungsverfahren für die Errichtung oder Änderung eines solchen Gebäudes der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

## III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Fassadenbegrünung  
  
Fassaden von Nebenanlagen mit einer Länge von mehr als 3,0 m sind zu 50 % der Fassadenflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung sind je 1 lfm. Fassadenlage 2 Pflanzen anzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  
2. Allgemeine Pflanzfestsetzungen  
  
Bei der Verwendung von Pflanzen sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume zulässig (gemäß Pflanzlisten) und folgende Mindestgrößen einzuhalten:
  - Straßen und Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang: 16/18 cm
  - Sträucher: Mindestgröße: 60/80 cm
  
3. Pflanzgebote  
  
Für die Anlage von Grünflächen im Plangebiet sind Pflanzen der heimischen Flora (der potentiell natürlichen Vegetation) entsprechend der Pflanzlisten 1-4 zu verwenden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abweichungen von den Pflanzlisten 1-4 bis zu 20 % zulässig. Pro Grundstück ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
  
Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden, um die Lebensraumstrukturen anzureichern und eine Aufwertung der Flächen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu erreichen. Aus diesem Grund wird auch für die Fassadenbegrünung die Verwendung standortgerechter Arten entsprechend der folgenden Pflanzliste empfohlen.

**EMPFOHLENE RANK-/ KLETTERPFLANZEN:**

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Euonymus furtunei	Immergrüne Kletterspindel
Hedera Helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus scandens	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Pathenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Pathenocissus tricuspidate	Wilder Wein, dreilappig
Rubus fruticosus	Brombeere
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	

## 4. Bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einer Hecke (Pflanzdichte 2-3 Pflanzen pro lfm.) zu umgeben. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

## 5. Beläge für Stellplätze, Fuß- und Radwege und Grundstückszufahrten

Die Stellplätze sowie die Fuß- und Radwege und die Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 6. Bepflanzung der Stellplatzbereiche

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen zu gliedern und mit Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 7. Schutz der Kastanienallee

Die Kastanien an der Berliner Allee sind zu erhalten und im Falle einer nicht mehr gewährleisteten Standsicherheit zu ersetzen. Grundstückszufahrten von der Berliner Allee dürfen eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen der seitlichen Zufahrtbegrenzung und dem Baumstamm muss beidseitig mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zwischen dem bestehenden Gehweg und den Stämmen der Kastanien darf nicht verringert werden, bei Neubaumaßnahmen des Gehweges ist ein Abstand von mind. 2,0 m zum Baumstamm einzuhalten. (§ 7 (3) Nr. 9 BbgNatSchG)

## 8. Anlage von Grünzügen

Auf den privaten Grundstücken ist auf den mit einer Pflanzbindung versehenen Flächen „Grünzug A“, „Grünzug B“ und „Grünzug C“ ein durchgehender Grünzug auf der Grundlage der Pflanzlisten 1-4 zu errichten. Im „Grünzug A“ und „B“ ist eine 3,0 m breite Flurgehölzhecke mit einer Pflanzdichte von 2-3 Pflanzen pro m<sup>2</sup> anzulegen. „Grünzug C“ ist, bezogen auf die Grundstücke, zu 60 % mit Gehölzen zu bepflanzen, Innerhalb der Gehölzbereiche ist eine Pflanzdichte von 2-3 Pflanzen pro m<sup>2</sup> einzuhalten. (§ 9 (1) 20 BauGB)

## 9. Anpflanzung von Straßenbäumen

Die Reusenstraße ist mit einer Baumreihe aus 28 Straßenbäumen (Bergahorn – Acer pseudoplatanus) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

## 10. Schutz von Einzelbäumen

Folgende 18 Bäume sind über die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) hinaus zu schützen und zu erhalten: Zwei Winterlinden am südlichen Ende der Straße „Am Holzhafen“ (Baumkataster-Nr. 785, 786), sechs Flatterulmen am Ufer der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (Baumkataster-Nr. 220, 221, 231, 232, 234, 9002) und zehn Silberweiden ebenfalls am Ufer (Baumkataster-Nr. 35, 36, 219, 233, 235, 431, 433, 435, 436, 437). (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

## IV. Pflanzlisten

## 1. Pflanzliste standortgerechter, vorwiegend heimischer Baumarten

**Für den nassen/feuchten Bereich**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus spec.	Kultur-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tiliacordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Salix fragillis	Bruch-Weide

**Für den trockenen Bereich**

Betula pendula	Sandbirke
Prunus cerasus	Traubeneiche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus domestica	Pflaume
Sorbus torminalis	Eisbeere

## 2. Pflanzliste standortgerechter, vorwiegend heimischer Straucharten

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monog.	Eingr. Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix repens	Kriechweide
Salix viminalis	Korbweide
Syringa vulgaris	Flieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Crataegus laevigata Zweigr.	Weißdorn
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

**3. Pflanzliste der Bodendecker**

Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hypericum calycium	Niedr. Johanniskraut
Rubus fruticosus	Brombeere
Hedera helix	Efeu
Rosax rugotida	Niedere Strandrose
Salix repens	Kriechweide

**4. Pflanzliste der Kletter -und Rankpflanzen**

Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis viticella	Ital. Weinrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Rosa	Kletterrosen (versch. Sorten)
Parthenosissus quin	Wilder Wein (versch. Sorten)
Vitis	Weinreben (versch. Sorten)
Clematis vitalba	Gemeine Weinrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Rubus spec.	Gartenbrombeere (versch. Sorten)