



Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“, OT Schönwalde-Siedlung

Begründung

Exemplar zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

3. Entwurf März 2025

Stand: 31.03.2025

Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“, OT Schönwalde-Siedlung

Begründung

Verfahrensträger:

Gemeinde Schönwalde-Glien
Schönwalde-Siedlung
Berliner Allee 7

14621 Schönwalde-Glien

Tel.: 033 22 / 24 84 10

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH



LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ■ UMWELTPLANUNG
STADTENTWICKLUNG ■ VERGABEMANAGEMENT

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A)
13355 Berlin

Tel.: 030 / 86 47 39 0
Mail: buero@szsp.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn
Teresa Barnick M.Sc.

Stand: 31.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	2
1.3	ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13 BAUGB	4
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	8
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	9
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	11
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	11
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	12
3	PLANUNGSBINDUNGEN	13
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	13
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	13
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	14
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG	15
3.5	FACHPLANUNGEN	16
4	PLANUNGSKONZEPT	17
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	17
5	PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	17
5.2	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZGEBOTE	23
5.3	VERKEHRSFLÄCHEN	25
5.4	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	25
5.5	WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 66 BBGWG	25
5.6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 87 BBGB	25
5.7	HINWEISE	26
6	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	27
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	27
6.2	VERKEHR	27
6.3	VER- UND ENTSORGUNG	27
6.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	28
6.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	30
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	30
7	VERFAHREN	31
8	RECHTSGRUNDLAGEN	33
9	ANHANG	34

1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat am 20.04.2023 die Änderung des am 20.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ im Ortsteil Schönwalde-Siedlung beschlossen. Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (vgl. Kap. 1.3).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die 3. Entwurfsfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gegenüber der 2. Entwurfsfassung vom November 2024 planinhaltlich wie folgt geändert:

Tabelle 1: Änderungsinhalte des 3. Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“

Änderung	Inhalt der Änderung
Baufenster	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung des Baufensters auf dem Flurstück 129, Flur 16, sodass die Größe des Baufensters den umgebenden Grundstücken entspricht • Änderung des Baufensters auf dem Flurstück 411, Flur 3, sodass sich das bestehende Gebäude vollständig innerhalb der Baugrenzen befindet • Änderung der Baufenster auf den Flurstücken, welche an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ grenzen, sodass ausschließlich straßenseitig eine einreihige Bebauung ermöglicht wird
Neuordnung der textlichen Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung der Darstellung der ursprünglichen textlichen Festsetzungen und der geplanten Festsetzungen zur Verbesserung der Lesbarkeit der Änderungen
Textliche Festsetzung II.1 (Änderung)	<ul style="list-style-type: none"> • Als Bauweise werden Einzelhäuser festgelegt. • Die zulässige Grundfläche der Einzelhäuser soll inkl. angebauter Terrasse 170 m² betragen. Somit ist eine größere Grundfläche als im Ursprungsplan zulässig, was jedoch eher den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. • Als Gesamt-Grundfläche werden als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück 270 m² festgesetzt.
Textliche Festsetzung II.3 (neu)	<ul style="list-style-type: none"> • Aufteilung der ursprünglichen Festsetzung III.1, sodass das Maß der baulichen Nutzung und die Mindestgrundstücksgröße in separaten Festsetzungen geregelt werden • Festsetzung der überbaubaren Grundfläche für Baugrundstücke, die das Mindestmaß nicht erreichen
Textliche Festsetzung II.4 (Änderung)	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der bisherigen Festsetzung, sodass die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nur zulässig ist, wenn mehr als drei Stellplätze hergestellt werden müssen

Änderung	Inhalt der Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> • Abstufung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche je nach Stellplatzbedarf
Textliche Festsetzung II.5 (neu)	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit i.S.d § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für alle weiteren Nebenanlagen
Textliche Festsetzung III.1 (Änderung)	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässige Grundfläche der Einzelhäuser auf Grundstücken, die die Mindestgröße nicht erreichen, wird aus der Festsetzung herausgenommen und nun in TF II.3 geregelt
Vorherige textliche Festsetzung IV.3 (Streichung)	<ul style="list-style-type: none"> • Streichung der Festsetzung zu Schottergärten, da die Gemeinde beabsichtigt eine gemeindeweite Satzung zur Regelung von Schottergärten zu beschließen
Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung

Die vorliegende dritte Entwurfsfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ vom März 2025 dient der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Dabei sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben. Zur verbesserten Übersicht sind die ergänzten Planinhalte sowohl auf der Planzeichnung, als auch in der Begründung in farbiger Schrift verfasst.

Die Belange der Nachbargemeinden werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Eine Abstimmung der vorliegenden Bauleitplanung nach § 2 Abs. 2 BauGB ist daher aus Sicht der Gemeinde Schönwalde-Glien nicht erforderlich.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönwalde-Siedlung im Süden der Gemeinde Schönwalde-Glien und umfasst das Siedlungsgebiet zwischen Lindenallee im Norden, Berliner Allee im Osten und Schulallee im Westen. Darin enthalten sind die Grundstücke der Ahornallee, Kastanienallee, Buchenallee, Ulmenallee, Kiefernallee, Eichenallee, Pappelallee, Rüsternallee, Akazienallee, Birkenallee, Eschenallee, Tannenallee, Lärchenallee, Erlenallee und des Großen Rings.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ entspricht dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplans.

Die konkrete Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ dient der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse. Zudem ist eine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück vorgesehen. Planungsziel ist die Gewährleistung einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsgebietes

entsprechend den Planungszielen des Ursprungsbebauungsplans. Diese Planungsziele sehen kein drittes Vollgeschoss in überhohen Dachräumen vor.

Auf der Grundlage der bisher getroffenen textlichen Festsetzungen werden in Einzelfällen Gebäudekubaturen ermöglicht, die aufgrund überhoher Dachräume ein drittes Vollgeschoss zulassen und damit im Widerspruch zum ursprünglichen Planungsziel der Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse stehen. Zudem wurde die zulässige Grundfläche von bis zu 140 m² für das zulässige Einzelhaus auf den jeweiligen Grundstücken in Einzelfällen für die Errichtung von zwei Einzelhäusern genutzt. Daher ist zur Klarstellung der ursprünglichen Planungsabsicht eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Zur Vermeidung von unnötigen Befestigungen und Versiegelungen soll mit der vorliegenden 3. Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Lage der Garagen und Stellplätze auf den vorderen Bereich der Baugrundstücke beschränkt werden.

Die im September 2022 beschlossene Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien sieht einen höheren Bedarf an Pkw-Stellplätzen vor, als er bisher im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt wurde. Daher muss auf den Baugrundstücken, die laut der aktuellen Stellplatzsatzung einen höheren Bedarf an Pkw-Stellplätzen aufweisen, die bebaubare Fläche für Nebenanlagen erhöht werden. Die Festsetzungen der vorliegenden 3. Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ sehen hierfür entsprechende Regelungen vor. Außerdem ist die durch die zusätzlichen Stellplätze versiegelte Fläche und die damit verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Pflanzmaßnahmen auszugleichen.

Außerdem erfolgen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Korrekturen der bisherigen Festsetzungen, wenn sie sich als rechtsfehlerhaft, widersprüchlich oder ungenau herausgestellt haben.



Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“, zugleich Geltungsbereich der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ dient der Klarstellung der Planungsziele des Ursprungsbebauungsplans. Die Grundzüge der Planung werden daher durch Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Störfallschutz).

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.04.2023 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönwalde-Siedlung im Süden der Gemeinde Schönwalde-Glien. Es umfasst das Siedlungsgebiet zwischen Lindenallee im Norden, Berliner Allee im Osten und Schulallee im Westen.

Bei den bereits bebauten Grundstücken handelt es sich überwiegend um Wohngrundstücke mit einer Bebauung aus unterschiedlichen Bauperioden, beginnend in den 1930er Jahren. Daneben finden sich noch vereinzelt Erholungsgrundstücke mit Wochenendhäusern. Bei den nicht bebauten Grundstücken handelt es sich zum Teil um Waldflächen.

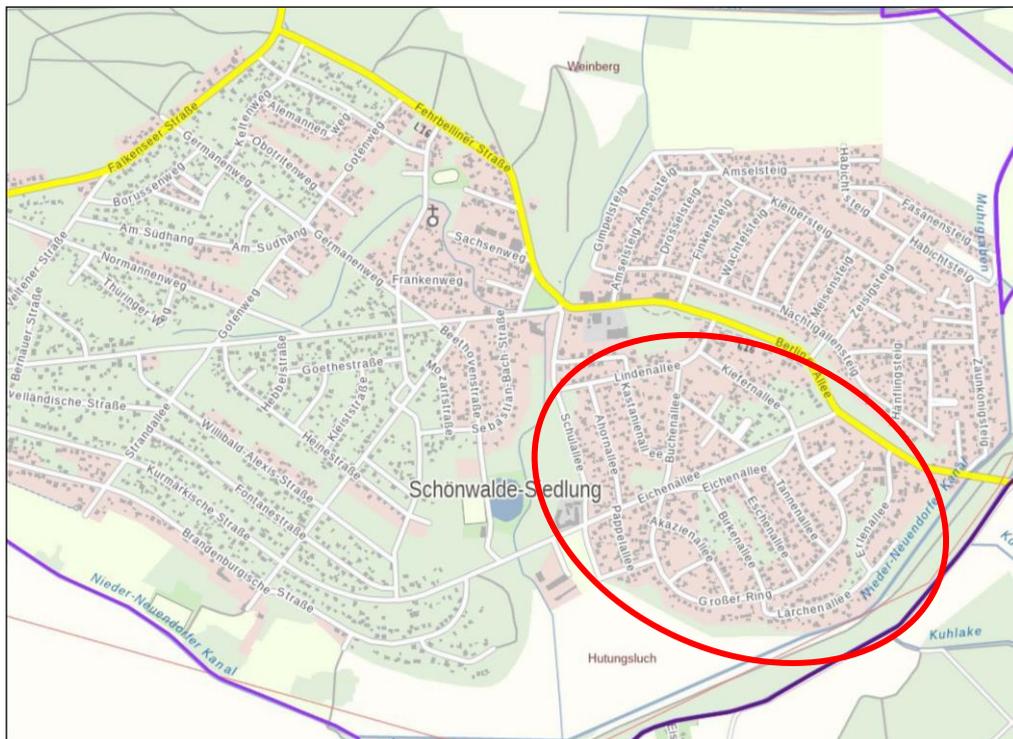


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien (WebMap: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Bei einzelnen Grundstücken handelt es sich um Erholungsgrundstücke. Bei einzelnen Flächen handelt es sich um Wald nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Auf der Grundlage des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB erfolgte nach 1990 eine vermehrte Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern.



Abb. 3: Luftbild des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien, Befliegung 03.06.2021 (DOP: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Das Relief innerhalb des Geltungsbereichs ist relativ eben. Die Geländehöhen liegen gemäß der topographischen Karte (DTK10) zwischen 32,4 m über NHN im Nordwesten und 33,0 m über NHN im Südosten.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ahornallee, Kastanienallee, Buchenallee, Ulmenallee, Kiefernallee, Eichenallee, Pappelallee, Rüsternallee, Akazienallee, Birkenallee, Eschenallee, Tannenallee, Lärchenallee, Erlenallee und den Großen Ring als interne Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet ist an der östlichen Geltungsbereichsgrenze direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die, als Landesstraße klassifizierte, Berliner Allee (L 16) kann über die Eichenallee und die Erlenallee erreicht werden. Die Baugrundstücke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind direkt an die Landesstraße L16 angebunden. Die Entfernung zu den Anschlussstellen „Falkensee“ und „Oberkrämer“ der A 10 Berliner Ring sowie zur Anschlussstelle „Hennigsdorf“ der A 111 beträgt jeweils rund 15 km. Die Entfernung zum Stadtzentrum der südlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 25 km, die Entfernung zur Altstadt Spandau beträgt rund 8 km.

Über den rund 7 km entfernten Bahnhof Falkensee besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht an der Eichenallee Anschluss an das Busnetz der Havelbus Verkehrsgesellschaft (Buslinie 651 Schönwalde, Fliegersiedlung – Schönwalde Erlenbruch). Des Weiteren befinden sich zwei Haltestellen an der Berliner Allee an der östlichen Geltungsbereichsgrenze: Buslinie 651 und Buslinie 671 Paaren/Glien – Schönwalde – S+U Rathaus Spandau.

2.4 Ver- und Entsorgung

Zum aktuellen Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgt eine Beteiligung der im Gemeindegebiet vertretenen örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch die **Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA)**.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der **E.dis AG**. Die lokale Versorgung mit Erdgas erfolgt über die **Energie Mark Brandenburg**.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Havelland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Havelland wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten.

Brandschutz

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wurde die OWA im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten.

Die zuständige Brandschutzdienststelle wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft zu weiteren Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gebeten. Folgende Hinweise wurden zur Gewährleistung des erforderlichen Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit gegeben:

1. Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließender Bewegungsfläche herzustellen. Die Bewegungsfläche ist in den Abmessungen von mindestens B x L: 7 m x 12 m herzustellen. Die Feuerwehr-Bewegungsfläche ist so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Wendemöglichkeit (Wendehammer) für das Feuerwehrfahrzeug genutzt werden kann, sofern keine beidseitige Anbindung der Straße erfolgt.
Der Wendehammer ist entsprechend den Anforderungen der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) herzustellen und kann gleichzeitig als Feuerwehrbewegungsfläche genutzt werden. (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG § 3, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwasserentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebietes Schönwalde-Siedlung innerhalb des Naturraums der Zehdenick-Spandauer Havelniederung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ an den Geltungsbereich. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von über 1,2 km (FFH-Gebiet Muhrgraben mit Teufelsbruch – DE 3345-301) sowie südlich in einer Entfernung von über 1.000 m (FFH-Gebiet Falkenseer Kuhlaake – DE 3444-306). Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das SPA-Gebiet „Spandauer Forst“ (DE 3445-301), zugleich FFH-Gebiet „Spandauer Forst“ im Bezirk Spandau von Berlin in einer Entfernung von rund 1.500 m südöstlich.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien vom Oktober 2005 (Karte: Biotope und Arten) werden die Siedlungsflächen dem Biotoptyp *12260 Einzel- und Reihenhausbauung* zugeordnet. Die Waldflächen im Norden des Geltungsbereichs wird als *08310 Eichenforst* kartiert und die Waldflächen entlang der Eichenallee werden den Biotoptypen *08320 Buchenforst* und *08682 Kiefernforst mit Buche* zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein geschütztes Biotop gemäß Brandenburger Kataster der geschützten Biotope. Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt westlich der Schulallee ein Eichen-Hainbuchenwald feuchter bis frischer Standorte als geschützte Biotope an.

Im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen für besonders geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der von Gärten, Gebäuden und Waldbäumen geprägten Lebensraumstrukturen von einer Bedeutung für Brutvögel (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie von Fledermäusen auszugehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder Amphibien ist nicht zu erwarten. Ein Vorkommen der besonders geschützten Holzbewohnenden Käferarten Heldbock und Eremit ist nicht bekannt.

Bei den Böden handelt es sich gemäß Landschaftsplan (Karte: Boden) um podsolige, vergleyte Braunerden. Im südlichen Bereich, nahe des Nieder Neuendorfer Kanals finden sich Humusgleye aus Flusssand. Auf den Baugrundstücken bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Versiegelung von Flächen.

Der Grundwasserflurabstand liegt im gesamten Plangebiet gemäß Landschaftsplan (Karte: Wasser) unter 2 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate ist nur im nordöstlichen Bereich des Plangebiets hoch. Auf den Baugrundstücken bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Versiegelung von Flächen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Der **Nieder-Neuendorfer-Kanal** als ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer II. Ordnung quert das Plangebiet an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Fachabteilung Wasserwirtschaft vom 11.04.2024 liegt das Plangebiet in dem GEK „Havelkanal“. Dieses GEK liegt jedoch noch nicht vor.

Der Nieder-Neuendorfer Kanal ist als erheblich veränderter Wasserkörper eingestuft. Es gelten das gute ökologische Potenzial und der gute chemische Zustand als Bewirtschaftungsziel.

Im Planungsbereich sind aktuell keine investiven Maßnahmen der Gewässerentwicklung geplant. Im Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie sind unter anderem die Maßnahmen die Umgestaltung der Uferbereiche einschließlich Anlegen von Randstreifen und eine Auenentwicklung vorgesehen.

Da es sich bei der Planung um ein bestehendes Wohngebiet handelt, kann ein größerer Flächenbedarf beidseits der Böschungsoberkante mit der Planung nicht umgesetzt werden.

Der gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen wird jedoch von der Bebauung freigehalten.

Der Gewässerrandstreifen des Nieder-Neuendorfer-Kanals befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der

Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der § 38 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält unter anderem Vorschriften zu geltenden Verboten innerhalb von Gewässer- randstreifen. Es ist beispielsweise verboten:

- standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen, ausgenommen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft,
- nicht standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen,
- Gegenstände nicht nur zeitweise anzulagern, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.

Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe durch Emissionen von Fahrzeugverkehr sind aufgrund der östlich angrenzenden Berliner Allee (Landesstraße L16) im Plangebiet möglich. Die Berliner Allee hat eine tägliche Verkehrsstärke von 5049 Kraftfahrzeugen, davon 1,2 % durch Schwerverkehr (Daten der Verkehrsstärken 2021, des Landesbetrieb Straßenwesen).

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung werden die Flächen im Landschaftsplan (Karte: Landschaftsbild und Erholungsnutzung) dem Siedlungsgebiet „Schönwalde Siedlung“ zugeordnet. Die Qualität des parkartigen Siedlungsgebietes wird als mittel bewertet. Es werden keine Belastungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung für das Plangebiet identifiziert.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Auf den Flurstücken 67, 66/1 und 66/2 der Flur 16 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Hier befand sich eine Färberei und chemische Reinigung, dessen Betrieb inzwischen aufgegeben wurde. Die Fläche ist nun mit einem Wohnhaus bebaut.

Diese Altlastenverdachtsfläche wird – wie auch schon im Ursprungsbebauungsplan - gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Eine Kampfmittelbelastung der Flächen ist aktuell nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale.

Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten.

Mit seiner Stellungnahme vom 30.04.2024 bestätigt das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Kommunalen Straßenflurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen und Flächen für Wald dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und dem **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg** (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Schönwalde-Glien kein Zentraler Ort und hat nach der Festlegungskarte des LEP HR keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP HR keine zeichnerischen Festlegungen.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsatz 5.1 LEP HR: Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Berücksichtigung der Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung

Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; (...);

Grundsatz 6.1 Abs. 1 und 2 LEP HR: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen nach den Bestimmungen des § 13 BauGB entspricht den Kriterien der Landesplanung zur Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 02.05.2024 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung steht das Vorhaben nicht den Zielen der Raumordnung entgegen.

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Am 27. Juni 2019 wurde die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (RegPI H-F 3.0) hat stattgefunden und endete am 09.06.2022. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Nach den Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans gehört das Plangebiet zum Vorbehaltsgebiet Siedlung [G] 1.1. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 11.04.2024 stehen die regionalplanerischen Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen und Flächen für Wald dargestellt.

Die Eichenallee wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sowie die angrenzenden geschützten Biotope werden nachrichtlich übernommen.

Die bereits in Kapitel 2.6 erwähnte Altlastenverdachtsfläche auf Flächen mit baulicher Nutzung wird als sonstige Festsetzung dargestellt.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien

3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 7, Stand: Oktober 2005) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes analog zur Darstellung des Flächennutzungsplans als Siedlungsflächen „für Maßnahmen für Verdichtungen im Bestand“ und Waldflächen dar (vgl. Abb. 6). Für den Straßenraum der Eichenallee und der Berliner Allee sieht das Entwicklungskonzept „Maßnahmen für Grüne Verbindungswege“ vor. Zudem wird die Waldfläche entlang der Eichenallee als „wertvoller Waldbestand“ gekennzeichnet. Die Grünflächen entlang der Erlenallee dienen einer „Grünverbindung“

Nachrichtlich übernommen werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sowie die Altlastenverdachtsfläche.

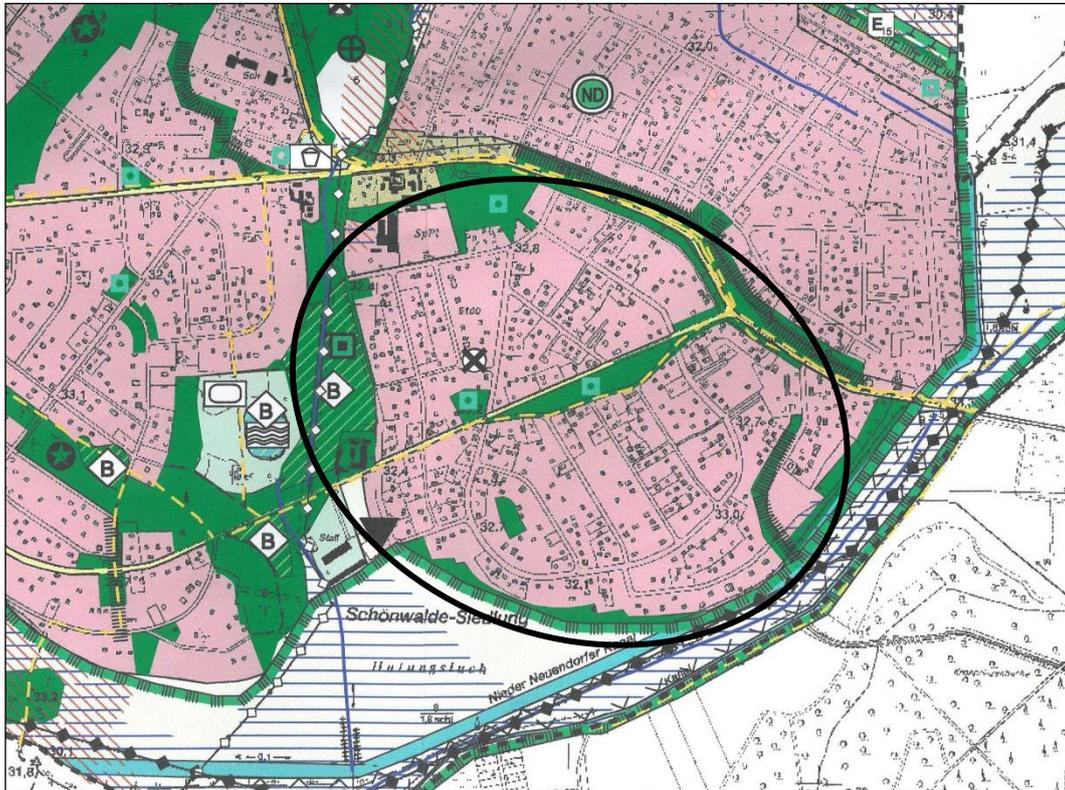


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Schönwalde-Glien

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ berühren können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden können, wurden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Gewährleistung einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung im Zuge der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen entsprechend den Planungszielen des Ursprungsbebauungsplans.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ dient dabei der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück.

Zur Vermeidung von unnötigen Befestigungen und Versiegelungen soll mit der vorliegenden 3. Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Lage der Garagen und Stellplätze auf den vorderen Bereich der Baugrundstücke beschränkt werden.

Zudem soll der mit der aktuellen Stellplatzsatzung festgelegte Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ berücksichtigt werden.

5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Mit der vorliegenden 3. Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ erfolgt auch eine Änderung der Planzeichnung, da das Planungsinstrument des Textbebauungsplans für den Regelungsbedarf nicht ausreicht.

Die mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind in **fett gestellter Schrift**.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Maß der Nutzung

Es ergaben sich bei der Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ Fragen bezüglich der Zulässigkeit von Terrassen und den übrigen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Daher erfolgt mit der vorliegenden Entwurfsfassung eine Klarstellung der textlichen Festsetzung II.1. Zudem strebt die Gemeinde Schönwalde-Glien eine Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Bebauungspläne für den Ortsteil Schönwalde-Siedlung an.

Bisher wurde im Ursprungsbebauungsplan mit der TF II.1 eine Zulässigkeit von Einzelhäusern bis maximal 140 m² Grundfläche je Baugrundstück festgesetzt. Außerdem wurde mit TF II.2 eine maximale Fläche von 50 m² je Baugrundstück für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S. des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO geregelt. In der Begründung zum Ursprungsplan wird darüber hinaus ergänzt, dass die Gesamtgrundfläche von 140 m² je Baugrundstück auch die am Hauptgebäude angrenzende Terrassenflächen einschließen soll. Zudem soll „für

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, weiterhin die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung von 50 % ermöglicht werden“.

Gemäß der Festsetzungen II.1 und II.2 sowie den Ausführungen in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans ist daher von einer bisher zulässigen maximalen Grundfläche für alle bauliche Anlagen von insgesamt 260 m² auszugehen. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² einer rechnerischen GRZ von 0,26.

Zur Klarstellung der maximal zulässigen Grundfläche in der Summe aller baulichen Anlagen je Baugrundstück wird daher mit der vorliegenden Entwurfsfassung in Anlehnung an die Bebauungspläne Nr. 03 „Havelländische“ und Nr. 02 „Nordmärkische“ die textliche Festsetzung II.1 wie folgt geändert:

II.1: Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis max. 170 m² 140 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 270 m².

Gleichzeitig entfällt mit der Änderung der TF II.1 die textliche Festsetzung II.2:

~~**II.2: Bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (hier: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind bis max. 50 m² je Baugrundstück zulässig.**~~

Mit dieser Klarstellung und gleichzeitiger Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung an die Bebauungspläne Nr. 03 „Havelländische“ und Nr. 02 „Nordmärkische“ ist nun eine geringfügig größere Grundfläche von 10 m² für alle baulichen Anlagen je Baugrundstück zulässig. Die rechnerische GRZ beträgt mit vorliegender Änderung und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² nun 0,27 statt 0,26. **Mit dieser Erweiterung der zulässigen überbaubaren Grundfläche je Baugrundstück wird das Maß der baulichen Nutzung zudem an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet angepasst.**

Bisher wurde im Ursprungsbebauungsplan mit der textlichen Festsetzung III.1 sowohl die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als auch das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB für Baugrundstücke, die das Mindestmaß nicht erreichen, festgesetzt. Zur Klarstellung des städtebaulichen Planungswillens der Gemeinde Schönwalde-Glien werden diese beiden Inhalte des Bebauungsplans in zwei verschiedene textliche Festsetzungen getrennt.

Zur Klarstellung der maximal zulässigen Grundfläche in der Summe aller baulichen Anlagen je Baugrundstück für Baugrundstücke, die das Mindestmaß nicht erreichen, wird daher mit der vorliegenden Entwurfsfassung die textliche Festsetzung II.3 hinzugefügt:

II.3 Abweichend zu den Festsetzungen der TF II.1 sind auf Grundstücken, die die Mindestgröße nach TF III.1 nicht erreichen, Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 100 m² je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 160 m².

Die Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien vom September 2022. Gemäß Anlage 1

(Richtzahlen für den Stellplatz- und Abstellplatzbedarf „§ 4 Abs. 1“) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“

1 Kfz – Stellplatz je Wohnung bis 74 m² Wohnfläche

2 Kfz – Stellplätze je Wohnung von 75 m² bis 119 m² Wohnfläche und

3 Kfz – Stellplätze je Wohnung ab 120 m² Wohnfläche

herzustellen. Demzufolge kann es auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen (TF II.1 und III.2) zu einem Bedarf von bis zu 6 Stellplätzen auf einem Baugrundstück kommen.

Im Vergleich zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien vom Januar 2006 bedeutet dies einen zusätzlichen Bedarf von maximalen 2 Stellplätzen je Baugrundstück. Dieser zusätzliche Bedarf lässt sich mit folgenden Beispielen ermitteln:

- 2 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 99 m² hatten nach der Stellplatzsatzung von 2006 einen Bedarf von 2 Stellplätzen. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung besteht für diese Wohnungen ein Bedarf von 4 Stellplätzen.
- 2 Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 120 m² hatten nach der Stellplatzsatzung von 2006 einen Bedarf von 4 Stellplätzen. Mit der aktuellen Stellplatzsatzung sind es 6 Stellplätze.

Um den erhöhten Anforderungen an die Zahl der Stellplätze der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien vom September 2022 gerecht zu werden, wird mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten und Abstellplätze für Fahrräder erhöht. Der erforderliche zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich wie folgt:

Pro Stellplatz wird eine Fläche **von 13,00 m² (2,5 m x 5,2 m)** angenommen.

Um diesem zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden, muss **die zulässige Grundfläche je Baugrundstück für bauliche Anlagen i.S. des § 19 abs. 4 Ziffer 1 BauNVO um maximal 50 m² erhöht** werden.

Bei Inanspruchnahme dieser erhöhten Grundfläche ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von 320 m². Ausgegangen von der Mindestgrundstücksgröße von 750 m² (siehe TF III.1) wird damit eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,42 erreicht.

Insgesamt soll auf Baugrundstücken der Gemeinde Schönwalde-Glien eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 nicht überschritten werden, damit der Ortsbildprägende Waldcharakter der Schönwalde-Siedlung erhalten bleibt. Daher wird die Erhöhung der zulässigen Grundfläche dahingehend eingeschränkt, dass je Baugrundstück maximal eine **rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4** erreicht werden darf. Dies hat zur Folge, dass die maximal zulässigen Nutzungsmaße auf den Baugrundstücken erst ab einer Grundstücksgröße von 800 m² voll ausgeschöpft werden können.

Zur Berücksichtigung der entsprechenden Flächenbedarfe wird mit der vorliegenden Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ die folgende textliche Festsetzung neu eingefügt:

II.4: In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Fläche gemäß TF II.1 und TF II.3 je Baugrundstück

bei 3 geforderten Stellplätze um 13 m²,

bei 4 geforderten Stellplätze um 25 m²,

bei 5 geforderten Stellplätze um 37 m²,

bei 6 geforderten Stellplätze um 50 m² zulässig.

Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.

Da die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für die Errichtung von Stellplätzen möglichst gering gehalten werden soll, ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht regelmäßig vorgesehen. Sie soll nur im Zusammenhang mit den nach aktueller Stellplatzsatzung herzustellenden Stellplätzen zulässig sein.

Eine **weitere** Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne der § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll mit dieser Änderung nicht mehr möglich sein. Die in der textlichen Festsetzung II.1 **bzw. II.3** genannte Grundfläche von 270 m² **bzw. 160 m²** als Summe aller baulichen Anlagen ist als **absolute** überbaubare Grundfläche zu verstehen. **Daher wird eine neue textliche Festsetzung hinzugefügt, welche die Überschreitungsmöglichkeit i.S.d. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausschließt:**

II.5: Weitere Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in TF II.1 und TF II.3 festgesetzten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig.

5.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ wird die textliche Festsetzung VI.1 **wie folgt geändert:**

VI.1 Die Dächer der zu errichtenden Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf 25° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:

Giebelbreite / Wandhöhe	bis 3,00 m	bis 4,10 m	bis 4,70 m	bis 5,30 m
bis 9,00 m	48°	45°	41°	36°
bis 10,00 m	48°	42°	38°	33°
bis 11,00 m	46°	39°	35°	31°
bis 12,00 m	43°	37°	33°	29°
bis 13,00 m	41°	35°	31°	27°
ab 13,01 m	39°	33°	29°	25°

Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Änderung dient der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse. Auf der Grundlage der bisher getroffenen textlichen Festsetzung, die in Kombination mit der zulässigen Grundfläche des Einzelhauses und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung zwischen 25° und 48° - in Einzelfällen Gebäudekubaturen ermöglicht, die aufgrund überhoher Dachräume **den optischen Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes erzeugen** und damit im Widerspruch zum ursprünglichen Planungsziel der Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse stehen.

Mit der vorgesehenen Änderung wird die zulässige Dachneigung innerhalb der vorgegebenen Spanne in ein Verhältnis zu Giebelbreite und Wandhöhe gesetzt, sodass bei besonders breiten Gebäuden mit hohem Drempe nur flache Dachneigungen zulässig sind. Damit können überhohe Dachräume, die ein drittes Vollgeschoss zulassen und damit im Widerspruch zum ursprünglichen Planungsziel stehen, vermieden werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ erfolgt zur Sicherung der ursprünglichen Planungsziele die zeichnerische Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Auf der Grundlage der bisher getroffenen textlichen Festsetzungen wurde die zulässige Grundfläche von bis zu 140 m² für das auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässige Einzelhaus in Einzelfällen für die Errichtung von zwei Einzelhäusern genutzt. Daher ist zur Klarstellung der ursprünglichen Planungsabsicht sowie zur Sicherung des Planungsziels eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück sowie eine Festlegung der Mindestgröße der Grundfläche erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine hiervon abweichende Regelung soll nicht getroffen werden.

Grundsätzlich sollen die Hauptgebäude im Bebauungsplangebiet zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, entlang der Straßen in einem Abstand von 5 m bis 25 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die festgesetzten Baufenster haben dementsprechend eine Tiefe von 20 m.

Für die Grundstücke an Straßenkreuzungen im Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der Baugrenzen die Erschließung von beiden angrenzenden Verkehrsflächen ermöglicht.

Eine Ausnahme hiervon bilden die Flurstücke 53 und 51 der Flur 17. Diese beiden Flurstücke können jeweils nur von einer Straße erschlossen werden. Eine Erschließung über die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 52 der Flur 17 ist gemäß den textlichen Festsetzungen nicht möglich. Somit wird auch die 20 m tiefe Baugrenze so ausgerichtet, dass die Erschließung nur von der Kiefernallee bzw. der Berliner Allee erfolgen kann.

Auf der Grundlage der in der Liegenschaftskarte eingetragenen Wohngebäude und einer Überprüfung der Eintragungen im Zuge von Ortsbegehungen im Juli 2023 wurden für Grundstücke, auf denen eine abweichende Wohnbebauung erfolgt ist, die festgesetzten

„Baufenster“ an die vorhandene Wohnbebauung angepasst. Die abweichenden Maße sind in der Planzeichnung angegeben.

Während der oben erwähnten Ortsbegehung wurde neben der Überprüfung der Lage der Wohngebäude auf den Baugrundstücken auch der Altbaumbestand bei der Festlegung der Baufenster berücksichtigt. Um den waldbaumgeprägten Charakter des Siedlungsgebietes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ zu erhalten, wurde in Einzelfällen von dem Abstand von 5 m zur Straße für die Baufenster zu Gunsten vom Altbaumbestand abgewichen.

Zur Berücksichtigung des zum Teil von alten Eichen und Buchen geprägten Altbaumbestandes wird zur Vermeidung von unnötigen Eingriffen in den vorhandenen Altbaumbestand eine Ausnahme für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu drei Meter zugelassen:

III.4: Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ansonsten die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich wären.

Die Anfertigung eines Baumplanes mit Eintragung der geschützten Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den weiteren im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegenden Wohngebiete im Ortsteil Schönwalde-Siedlung ist für die Gemeinde Schönwalde-Glien zur Umsetzung der Planungsziele nicht leistbar.

5.1.4 Sonstige Festsetzungen

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in der textlichen Festsetzung III.1 für Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m² fest. Gleichzeitig werden in dieser Festsetzung Ausnahmen für einzelne Grundstücke mit einer Flächengröße von 493 m² bis 747 m² zugelassen, bei denen die Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Grundfläche bis zu 100 m² zulässig ist. **Diese beiden Inhalte werden mit der vorliegenden Entwurfsfassung in zwei separate Festsetzungen getrennt (siehe Kapitel 5.1.1).**

In dem am 20.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“ wurden jedoch drei Flurstücke bei dieser Ausnahmeregelung nicht berücksichtigt, obwohl sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits existierten und Wohngebäude aufwiesen. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:

Flur 3	Flurstück 401	Erlenallee 7	550 m ² (Zeitpunkt der Entstehung: 2003)
	Flurstück 410	Berliner Allee 82	429 m ² (Zeitpunkt der Entstehung: 2006)
Flur 25	Flurstück 171	Großer Ring 40	745 m ² (Zeitpunkt der Entstehung: 1934)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ sollen diese drei Baugrundstücke in die textlich Festsetzung III.1 aufgenommen werden und **somit die abweichende Regelung zur zulässigen Grundfläche** auch für diese Grundstücke gelten. Daher wird die textliche Festsetzung III.1 wie folgt erweitert:

III.1 Baugrundstücke müssen mindestens 750 m² groß sein. ~~Ausnahmsweise können Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 100 m² je Baugrundstück auf folgenden Grundstücken zugelassen werden:~~ **Dies gilt nicht für die im Folgenden aufgeführten Grundstücke mit dem Katasterstand vom 11.01.2024:**

Flur 3	Flurstück 283/1	Berliner Allee 80	612 m ²
	Flurstück 283/2	Berliner Allee 80a	546 m ²
	Flurstück 283/3	Berliner Allee 80b	514 m ²
	Flurstück 283/4	Berliner Allee 80c	523 m ²
	Flurstück 401	Erlenallee 7	550 m²
	Flurstück 410	Berliner Allee 82	429 m²
Flur 16	Flurstück 60	Buchenallee 10a	640 m ²
	Flurstück 173	Eichenallee 5	738 m ²
	Flurstück 194/26	Lindenallee 12a	522m ²
	Flurstück 195/26	Lindenallee 12b	493 m ²
Flur 17	Flurstück 27	Lindenallee 36	710 m ²
Flur 25	Flurstück 25	Pappelallee 11	738 m ²
	Flurstück 171	Großer Ring 40	745 m²
	Flurstück 172	Großer Ring 38	747 m ²
	Flurstück 305	Birkenallee 32	554 m ²
	Flurstück 306	Großer Ring 56/58	734 m ²
	Flurstück 237	Großer Ring 11	735 m ²
	Flurstück 309 tlw.	Großer Ring 33	720 m ²
Flur 26	Flurstück 26	Lärchenallee 31	724 m ²

Um die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu Begrenzen hat die Gemeinde Schönwalde-Glien beschlossen, die Lage der Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken festzulegen. Zukünftig soll die Anordnung von Stellplätzen und Garagen nur noch im vorderen Bereich der Baugrundstücke bis zu einer Tiefe von 25 m möglich sein. Mit dieser Festsetzung sollen lange Zufahrten zu einer rückwärtig gelegenen Garage und damit ein hoher Befestigungsgrad auf den Baugrundstücken vermieden werden. Mit der vorliegenden 3. Entwurfsfassung soll daher folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“ aufgenommen werden:

III.6 Stellplätze und Garagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeordnet werden, bei Hammergrundstücken zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der verlängerten rückwärtigen Baugrenze.

5.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote

Im Ursprungsbebauungsplan wurde keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da die Festsetzungen nicht über die bereits zulässigen Eingriffe hinausgingen bzw. bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Geltungsbereich des

Ursprungsbebauungsplans wurde als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt und die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an das, was sich einfügt, angepasst.

Um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Bodens und des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, wurden trotzdem einige Maßnahmen im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. So wurde beispielsweise festgelegt, dass pro voll 150 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt bzw. erhalten werden soll.

In der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien vom Januar 2006 wurden für Wohnungen ab 100 m² jeweils 2 Stellplätze als Richtzahl festgelegt. Alle kleineren Wohnungen hatten lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen.

Gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung vom September 2022 sind nun 1 Stellplatz je Wohnung bis 74 m² Wohnfläche, 2 Stellplätze je Wohnung von 75 m² bis 119 m² Wohnfläche und 3 Stellplätze je Wohnung ab 120 m² Wohnfläche herzustellen.

Die Berücksichtigung der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“ hat also die unter Kapitel 5.1.1 erläuterte und im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan erhöhte Versiegelung zur Folge.

Entsprechend der textlichen Festsetzung IV.2 sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dennoch ist durch diese zusätzliche Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit wie möglich zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009 durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Für die Neuversiegelung von Boden ist grundsätzlich eine Entsiegelung von Flächen im Flächenverhältnis 1 : 1 durchzuführen. Hierfür sind vorwiegend die örtlich vorhandenen Entsiegelungspotentiale durch den Rückbau von Gebäuden und Anlagen sowie großflächig versiegelten Erschließungsflächen zu nutzen. Alternativ hierzu sind Gehölzpflanzungen im Flächenverhältnis 1 : 2 durchzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung. Grundstücksbezogene flächige Strauchgehölzpflanzungen sind in dem bereits zum Teil dicht bebauten Siedlungsbereich nicht umsetzbar. Daher sollen die zusätzlich herzustellenden Pkw-Stellplätze durch Einzelbaumpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück ausgeglichen werden. Hierzu ist je angefangener zusätzlicher Pkw-Stellplätze (50 m²) die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbaum vorgeesehen.

Zum Ausgleich der durch die textliche Festsetzung II.4 zulässigen Versiegelung für Pkw-Stellplätze wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende Festsetzung zur Einzelbaumpflanzung vorgenommen:

IV.3: Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF II.4, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF II.1 und TF II.3 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF IV.1 können angerechnet werden.

Bei der grünordnerischen Festsetzung IV.1 des Ursprungsbebauungsplans handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfestsetzung zur Eingriffskompensation. Sie dient der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher ist eine Anrechnung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung durch die Herstellung von Stellplätzen an die Pflanzungen gemäß TF IV.1 möglich. Die Anrechnung der Gehölzpflanzungen bezieht sich allerdings ausschließlich auf die festgesetzten Baumpflanzungen nach TF IV.1. Bestandsbäume können für die Kompensation für zukünftige Versiegelungen nicht herangezogen werden.

Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer keine Baumpflanzungen nach TF IV.1 leisten muss und die nach TF II.1 oder TF II.3 festgesetzte Grundfläche für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen überschreitet, ist also ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß TF IV.3 zu pflanzen.

5.3 Verkehrsflächen

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung und der damit vorgesehenen Änderung der Planzeichnung zur Festsetzung von Baugrenzen, werden die bislang nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

Die bislang ebenfalls als Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommenen straßenunabhängigen Wegeverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes werden mit der vorliegenden Entwurfsfassung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“** festgesetzt.

5.4 Flächen für die Wasserwirtschaft

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung wird im Zuge der Änderung der Planzeichnung das Flurstück 429 der Flur 3 als Fläche mit **Umgrenzung für die Wasserwirtschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Dieses Flurstück wird von dem Nieder Neuendorfer Kanal durchquert und wurde bislang als Baugrundstück des allgemeinen Wohngebiets dargestellt.

5.5 Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 66 BbgWG

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ wird gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) folgende textliche Festsetzung für den Neubau bzw. den Ersatzneubau baulicher Anlagen aufgenommen:

IV.4 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.

Niederschlagswasserabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem
- Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),
- Terrassenflächen in Wohngebieten,
- Rad- und Gehwegen in Wohngebieten und außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohngebieten,
- wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2.000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungsstraßen in Wohngebieten und verkehrsberuhigten Bereichen.

5.6 Hinweise

Der 2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“ enthält keine Hinweise zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Mit der Änderung werden daher entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse**) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt – mit Ausnahme der Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg - die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schönwalde-Glien (Baumschutzsatzung) vom 29. Oktober 2018 (ABl. 15.11.2018).

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Schönwalde-Glien vom September 2022.

6 Auswirkungen der Änderung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ werden Gebäude außerhalb der festgesetzten Baufenster auf den Bestandsschutz gesetzt.

Tatsächlich entsprachen mehrere Bestandsgebäude schon nicht den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans.

Auch die nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stimmen mit nicht mit allen Bestandsgebäuden überein. Einige Bestandsgebäude verfügen über eine deutlich höhere überbaute Grundfläche.

Jedoch gilt für alle rechtmäßig errichteten Gebäude (d.h. bauliche Anlagen mit einer gültigen Baugenehmigung) und mit Fortdauer der Nutzung der Bestandsschutz.

Nach Auffassung der Gemeinde Schönwalde-Glien wird der Bestandsschutz erst aufgehoben, wenn erhebliche bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die dem Bauwerk seine ursprüngliche Identität berauben.

Eine fortbestehende Nutzung sowie erforderliche Sanierungen und notwendige geringfügige Erweiterungen der baulichen Anlagen sind also durch den jeweiligen Grundstückseigentümer möglich.

Da die nun geplanten Festsetzung nicht weniger überbaubare Fläche ermöglichen, als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, geht die Gemeinde davon aus, dass private Eigentumsrechte von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

Auf der Grundlage der in der Liegenschaftskarte eingetragenen Wohngebäude und einer Überprüfung der Eintragungen im Zuge von Ortsbegehungen im Juli 2023 geht die Gemeinde als Plangeberin davon aus, dass sich alle vorhandenen und legal errichteten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Baufenster befinden.

6.2 Verkehr

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ hat keine Auswirkungen auf die bedarfsgerechte Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Baumalleen“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ sind geringfügige Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Belange erkennbar. Mit der textlichen Festsetzung II.4 wird die überbaubare Grundfläche für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan erhöht. Diese zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit wirkt sich beeinträchtigend auf das Schutzgut Boden aus und muss mit einer entsprechenden Gehölzpflanzung ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind mit der Änderung des Bebauungsplans aufgrund der Vermeidung überhoher Gebäude und der Beschränkung auf ein Hauptgebäude je Baugrundstück positive Wirkungen verbunden.

6.4.1 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere von Fledermäusen möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die

streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die **ökologische Funktion** der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von bestandserhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von **Brutvögeln** (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden, mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitate sind im Plangebiet vorhanden.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte sind die **Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Abrissarbeiten an Gebäuden außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Bei einem bau- oder anlagebedingten Verlust von Niststätten bzw. Fledermausquartieren, die wiederkehrend genutzt werden, sind geeignete **Ersatzniststätten bzw. Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zu schaffen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Gebäudeinstandhaltung und Gebäudesanierung oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung

Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG erforderlich werden. Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung sowie in der Begründung ein entsprechender Hinweis.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Gemeinde übernommen.

Hinsichtlich der Kosten für die Erschließung gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der gemeindlichen Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und über die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Abwasser.

7 Verfahren

Änderungsbeschluss

Am 20.04.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Baumalleen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. 05 vom 01. Juni 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ wurde mit Schreiben vom 02.04.2024 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 02.05.2024 (Gesch.-Z.: GL5.20-46155-009-0672/1998) mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ mit Stand vom Februar 2024 wurde vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 sowie aufgrund eines technischen Fehlers erneut vom 27.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. 03 vom 25.03.2024 und Nr. 06 vom 16.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.04.2024 zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ mit Stand vom Februar 2024 aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind von der Änderung nicht berührt.

2. Entwurf und erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurden gegenüber dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ planinhaltliche Änderungen in Form einer zweiten Entwurfsfassung notwendig. Da mit den vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ in der Fassung vom November 2024 vom 02.12.2024 bis einschließlich 03.01.2025 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Der Zeitpunkt der Auslage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. 12 vom 21.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Nach § 4a Abs. 2 BauGB wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der, von den Änderungen / Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der von den Änderungen / Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2024.

3. Entwurf und erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurden gegenüber dem 2. Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ planinhaltliche Änderungen in Form einer dritten Entwurfsfassung notwendig. Da mit den vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ in der Fassung vom März 2025 vom bis einschließlich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Der Zeitpunkt der Auslage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht. Nach § 4a Abs. 2 BauGB wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der, von den Änderungen / Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der von den Änderungen / Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung wurde die 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ mit Stand als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“ wurde am ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. vom in Kraft getreten.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. November 2018 (GVBl. I 1/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

9 Anhang

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Baumalleen“, OT Schönwalde-Siedlung

Der am 15.06.2006 als Satzung beschlossene und am 20.07.2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“ im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:

- A **Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.**
- B Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:
- *Kursiv gestellte Festsetzungen werden unverändert übernommen.*
 - **Änderungen werden fett markiert**

Textliche Festsetzungen des Ursprungsplans	Geplante textliche Festsetzungen der 1. Änderung
<p>I <u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>I.1 <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.</i></p>	<p>I <u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>I.1 <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.</i></p>
<p>II <u>Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</u></p> <p>II.1: <i>Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis max. 140 m² je Baugrundstück zulässig.</i></p>	<p>II <u>Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</u></p> <p>II.1: Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis max. 170 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für</p>

	Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 270 m².
<i>II.2: Bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (hier: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind bis max. 50 m² je Baugrundstück zulässig.</i>	<i>II.2: Bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (hier: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind bis max. 50 m² je Baugrundstück zulässig.</i>
<i>II.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss zu errichten.</i>	<i>II.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss zu errichten.</i>
	II.3 Abweichend zu den Festsetzungen der TF II.1 sind auf Grundstücken, die die Mindestgröße nach TF III.1 nicht erreichen, Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 100 m² je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 160 m².
	II.4 In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Fläche gemäß TF II.1 und TF II.3 je Baugrundstück bei 3 geforderten Stellplätze um 13 m ² , bei 4 geforderten Stellplätze um 25 m ² , bei 5 geforderten Stellplätze um 37 m ² , bei 6 geforderten Stellplätze um 50 m ² zulässig. Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.
	II.5 Weitere Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in TF II.1 und TF II.3 festgesetzten zulässigen

	Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig.																																																																																																																																												
<p><i>III Sonstige Festsetzungen</i></p> <p><i>III.1 Baugrundstücke müssen mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 100 m² je Baugrundstück auf folgenden Grundstücken zugelassen werden:</i></p> <table border="0"> <tr> <td><i>Flur 3</i></td> <td><i>Flurstück 283/1</i></td> <td><i>Berliner Allee 80</i></td> <td><i>612 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 283/2</i></td> <td><i>Berliner Allee 80a</i></td> <td><i>546 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 283/3</i></td> <td><i>Berliner Allee 80b</i></td> <td><i>514 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 283/4</i></td> <td><i>Berliner Allee 80c</i></td> <td><i>523 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 16</i></td> <td><i>Flurstück 60</i></td> <td><i>Buchenallee 10a</i></td> <td><i>640 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 173</i></td> <td><i>Eichenallee 5</i></td> <td><i>738 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 194/26</i></td> <td><i>Lindenallee 12a</i></td> <td><i>522m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 195/26</i></td> <td><i>Lindenallee 12b</i></td> <td><i>493 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 17</i></td> <td><i>Flurstück 27</i></td> <td><i>Lindenallee 36</i></td> <td><i>710 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 25</i></td> <td><i>Flurstück 25</i></td> <td><i>Pappelallee 11</i></td> <td><i>738 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 172</i></td> <td><i>Großer Ring 38</i></td> <td><i>747 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 305</i></td> <td><i>Birkenallee 32</i></td> <td><i>554 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 306</i></td> <td><i>Großer Ring 56/58</i></td> <td><i>734 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 237</i></td> <td><i>Großer Ring 11</i></td> <td><i>735 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 309 tlw.</i></td> <td><i>Großer Ring 33</i></td> <td><i>720 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 26</i></td> <td><i>Flurstück 26</i></td> <td><i>Lärchenallee 31</i></td> <td><i>724 m²</i></td> </tr> </table>	<i>Flur 3</i>	<i>Flurstück 283/1</i>	<i>Berliner Allee 80</i>	<i>612 m²</i>		<i>Flurstück 283/2</i>	<i>Berliner Allee 80a</i>	<i>546 m²</i>		<i>Flurstück 283/3</i>	<i>Berliner Allee 80b</i>	<i>514 m²</i>		<i>Flurstück 283/4</i>	<i>Berliner Allee 80c</i>	<i>523 m²</i>	<i>Flur 16</i>	<i>Flurstück 60</i>	<i>Buchenallee 10a</i>	<i>640 m²</i>		<i>Flurstück 173</i>	<i>Eichenallee 5</i>	<i>738 m²</i>		<i>Flurstück 194/26</i>	<i>Lindenallee 12a</i>	<i>522m²</i>		<i>Flurstück 195/26</i>	<i>Lindenallee 12b</i>	<i>493 m²</i>	<i>Flur 17</i>	<i>Flurstück 27</i>	<i>Lindenallee 36</i>	<i>710 m²</i>	<i>Flur 25</i>	<i>Flurstück 25</i>	<i>Pappelallee 11</i>	<i>738 m²</i>		<i>Flurstück 172</i>	<i>Großer Ring 38</i>	<i>747 m²</i>		<i>Flurstück 305</i>	<i>Birkenallee 32</i>	<i>554 m²</i>		<i>Flurstück 306</i>	<i>Großer Ring 56/58</i>	<i>734 m²</i>		<i>Flurstück 237</i>	<i>Großer Ring 11</i>	<i>735 m²</i>		<i>Flurstück 309 tlw.</i>	<i>Großer Ring 33</i>	<i>720 m²</i>	<i>Flur 26</i>	<i>Flurstück 26</i>	<i>Lärchenallee 31</i>	<i>724 m²</i>	<p><i>III Sonstige Festsetzungen</i></p> <p><i>III.1 Baugrundstücke müssen mindestens 750 m² groß sein. Dies gilt nicht für die im Folgenden aufgeführten Grundstücke mit dem Katasterstand vom 11.01.2024:</i></p> <table border="0"> <tr> <td><i>Flur 3</i></td> <td><i>Flurstück 283/1</i></td> <td><i>Berliner Allee 80</i></td> <td><i>612 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 283/2</i></td> <td><i>Berliner Allee 80a</i></td> <td><i>546 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 283/3</i></td> <td><i>Berliner Allee 80b</i></td> <td><i>514 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 283/4</i></td> <td><i>Berliner Allee 80c</i></td> <td><i>523 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 401</i></td> <td><i>Erlenallee 7</i></td> <td><i>550 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 410</i></td> <td><i>Berliner Allee 82</i></td> <td><i>429 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 16</i></td> <td><i>Flurstück 60</i></td> <td><i>Buchenallee 10a</i></td> <td><i>640 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 173</i></td> <td><i>Eichenallee 5</i></td> <td><i>738 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 194/26</i></td> <td><i>Lindenallee 12a</i></td> <td><i>522m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 195/26</i></td> <td><i>Lindenallee 12b</i></td> <td><i>493 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 17</i></td> <td><i>Flurstück 27</i></td> <td><i>Lindenallee 36</i></td> <td><i>710 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 25</i></td> <td><i>Flurstück 25</i></td> <td><i>Pappelallee 11</i></td> <td><i>738 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 171</i></td> <td><i>Großer Ring 40</i></td> <td><i>745 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 172</i></td> <td><i>Großer Ring 38</i></td> <td><i>747 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 305</i></td> <td><i>Birkenallee 32</i></td> <td><i>554 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 306</i></td> <td><i>Großer Ring 56/58</i></td> <td><i>734 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 237</i></td> <td><i>Großer Ring 11</i></td> <td><i>735 m²</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Flurstück 309 tlw.</i></td> <td><i>Großer Ring 33</i></td> <td><i>720 m²</i></td> </tr> <tr> <td><i>Flur 26</i></td> <td><i>Flurstück 26</i></td> <td><i>Lärchenallee 31</i></td> <td><i>724 m²</i></td> </tr> </table>	<i>Flur 3</i>	<i>Flurstück 283/1</i>	<i>Berliner Allee 80</i>	<i>612 m²</i>		<i>Flurstück 283/2</i>	<i>Berliner Allee 80a</i>	<i>546 m²</i>		<i>Flurstück 283/3</i>	<i>Berliner Allee 80b</i>	<i>514 m²</i>		<i>Flurstück 283/4</i>	<i>Berliner Allee 80c</i>	<i>523 m²</i>		<i>Flurstück 401</i>	<i>Erlenallee 7</i>	<i>550 m²</i>		<i>Flurstück 410</i>	<i>Berliner Allee 82</i>	<i>429 m²</i>	<i>Flur 16</i>	<i>Flurstück 60</i>	<i>Buchenallee 10a</i>	<i>640 m²</i>		<i>Flurstück 173</i>	<i>Eichenallee 5</i>	<i>738 m²</i>		<i>Flurstück 194/26</i>	<i>Lindenallee 12a</i>	<i>522m²</i>		<i>Flurstück 195/26</i>	<i>Lindenallee 12b</i>	<i>493 m²</i>	<i>Flur 17</i>	<i>Flurstück 27</i>	<i>Lindenallee 36</i>	<i>710 m²</i>	<i>Flur 25</i>	<i>Flurstück 25</i>	<i>Pappelallee 11</i>	<i>738 m²</i>		<i>Flurstück 171</i>	<i>Großer Ring 40</i>	<i>745 m²</i>		<i>Flurstück 172</i>	<i>Großer Ring 38</i>	<i>747 m²</i>		<i>Flurstück 305</i>	<i>Birkenallee 32</i>	<i>554 m²</i>		<i>Flurstück 306</i>	<i>Großer Ring 56/58</i>	<i>734 m²</i>		<i>Flurstück 237</i>	<i>Großer Ring 11</i>	<i>735 m²</i>		<i>Flurstück 309 tlw.</i>	<i>Großer Ring 33</i>	<i>720 m²</i>	<i>Flur 26</i>	<i>Flurstück 26</i>	<i>Lärchenallee 31</i>	<i>724 m²</i>
<i>Flur 3</i>	<i>Flurstück 283/1</i>	<i>Berliner Allee 80</i>	<i>612 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 283/2</i>	<i>Berliner Allee 80a</i>	<i>546 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 283/3</i>	<i>Berliner Allee 80b</i>	<i>514 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 283/4</i>	<i>Berliner Allee 80c</i>	<i>523 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 16</i>	<i>Flurstück 60</i>	<i>Buchenallee 10a</i>	<i>640 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 173</i>	<i>Eichenallee 5</i>	<i>738 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 194/26</i>	<i>Lindenallee 12a</i>	<i>522m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 195/26</i>	<i>Lindenallee 12b</i>	<i>493 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 17</i>	<i>Flurstück 27</i>	<i>Lindenallee 36</i>	<i>710 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 25</i>	<i>Flurstück 25</i>	<i>Pappelallee 11</i>	<i>738 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 172</i>	<i>Großer Ring 38</i>	<i>747 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 305</i>	<i>Birkenallee 32</i>	<i>554 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 306</i>	<i>Großer Ring 56/58</i>	<i>734 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 237</i>	<i>Großer Ring 11</i>	<i>735 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 309 tlw.</i>	<i>Großer Ring 33</i>	<i>720 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 26</i>	<i>Flurstück 26</i>	<i>Lärchenallee 31</i>	<i>724 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 3</i>	<i>Flurstück 283/1</i>	<i>Berliner Allee 80</i>	<i>612 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 283/2</i>	<i>Berliner Allee 80a</i>	<i>546 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 283/3</i>	<i>Berliner Allee 80b</i>	<i>514 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 283/4</i>	<i>Berliner Allee 80c</i>	<i>523 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 401</i>	<i>Erlenallee 7</i>	<i>550 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 410</i>	<i>Berliner Allee 82</i>	<i>429 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 16</i>	<i>Flurstück 60</i>	<i>Buchenallee 10a</i>	<i>640 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 173</i>	<i>Eichenallee 5</i>	<i>738 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 194/26</i>	<i>Lindenallee 12a</i>	<i>522m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 195/26</i>	<i>Lindenallee 12b</i>	<i>493 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 17</i>	<i>Flurstück 27</i>	<i>Lindenallee 36</i>	<i>710 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 25</i>	<i>Flurstück 25</i>	<i>Pappelallee 11</i>	<i>738 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 171</i>	<i>Großer Ring 40</i>	<i>745 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 172</i>	<i>Großer Ring 38</i>	<i>747 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 305</i>	<i>Birkenallee 32</i>	<i>554 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 306</i>	<i>Großer Ring 56/58</i>	<i>734 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 237</i>	<i>Großer Ring 11</i>	<i>735 m²</i>																																																																																																																																										
	<i>Flurstück 309 tlw.</i>	<i>Großer Ring 33</i>	<i>720 m²</i>																																																																																																																																										
<i>Flur 26</i>	<i>Flurstück 26</i>	<i>Lärchenallee 31</i>	<i>724 m²</i>																																																																																																																																										
<p><i>III.2 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt.</i></p>	<p><i>III.2 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt.</i></p>																																																																																																																																												

<p>III.3 Die öffentlichen Grünflächen - Naturnahen Parkanlagen - Flurstücke 35, Flur 17 und Flurstück 249/2, Flur 25, parallel zur Berliner Allee sowie die öffentlichen Grünflächen – Naturnahe Parkanlage – Flurstücke 271/2 und 304, Flur 25, parallel zur Erlenallee dürfen je angrenzendem Baugrundstück durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.</p>	<p>III.3 Die öffentlichen Grünflächen - Naturnahen Parkanlagen - Flurstücke 35, Flur 17 und Flurstück 249/2, Flur 25, parallel zur Berliner Allee sowie die öffentlichen Grünflächen – Naturnahe Parkanlage – Flurstücke 271/2 und 304, Flur 25, parallel zur Erlenallee dürfen je angrenzendem Baugrundstück durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.</p>
<p>III.4 In den öffentlichen Grünflächen – Naturnahe Parkanlage – Flurstück 35, Flur 17, und Flurstück 249/2, Flur 25, ist die Anlage eines Radweges bis zu einer Breite von maximal 2,50 m unter Erhalt des Baumbestandes zulässig.</p>	<p>III.4 In den öffentlichen Grünflächen – Naturnahe Parkanlage – Flurstück 35, Flur 17, und Flurstück 249/2, Flur 25, ist die Anlage eines Radweges bis zu einer Breite von maximal 2,50 m unter Erhalt des Baumbestandes zulässig.</p>
	<p>III.5 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ansonsten die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich wären.</p>
	<p>III.6 Stellplätze und Garagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeordnet werden, bei Hammergrundstücken zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der verlängerten rückwärtigen Baugrenze.</p>
<p>IV <u>Grünfestsetzungen</u></p> <p>IV.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro volle 150 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke“ zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen.</p>	<p>IV <u>Grünfestsetzungen</u></p> <p>IV.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro volle 150 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke“ zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen.</p>

<p>IV.2 Auf den Baugrundstücken sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.</p>	<p>IV.2 Auf den Baugrundstücken sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.</p>
	<p>IV.3 Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF II.4, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF II.1 und TF II.3 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF IV.1 können angerechnet werden.</p>
	<p>IV.4 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.</p>
<p><u>V Immissionsschutz</u></p> <p>V.1 An der Berliner Allee sind in Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenmitte der L16 (Berliner Allee) bei Neubaumaßnahmen für die straßenzugewandte Gebäudeseiten folgende Bauschalldämmmaße zu berücksichtigen:</p> <p>Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109: Abstand 9 - < 20 m 40 dB(A) Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109: Abstand 20 - < 40 m 35 dB(A)</p>	<p><u>V Immissionsschutz</u></p> <p>V.1 An der Berliner Allee sind in Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenmitte der L16 (Berliner Allee) bei Neubaumaßnahmen für die straßenzugewandte Gebäudeseiten folgende Bauschalldämmmaße zu berücksichtigen:</p> <p>Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109: Abstand 9 - < 20 m 40 dB(A) Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109: Abstand 20 - < 40 m 35 dB(A)</p>

<p>Für rechtwinklig zur Straße befindliche Gebäudeseiten ist der Wert um 5 dB(A) zu reduzieren.</p> <p>Im Lärmpegelbereich IV sind Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster sich an der straßenzugewandten Gebäudeseite befinden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 – Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – auszustatten.</p>	<p>Für rechtwinklig zur Straße befindliche Gebäudeseiten ist der Wert um 5 dB(A) zu reduzieren.</p> <p>Im Lärmpegelbereich IV sind Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster sich an der straßenzugewandten Gebäudeseite befinden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 – Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – auszustatten.</p>																																			
<p>VI <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO (neu: § 87 BbgBO)</u></p> <p>VI.1 Die Dächer der zu errichtenden Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf 25° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten.</p>	<p>VI <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO (neu: § 87 BbgBO)</u></p> <p>VI.1 Die Dächer der zu errichtenden Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf 25° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten.</p> <p>Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:</p> <table border="1" data-bbox="1093 804 1865 1023"> <thead> <tr> <th>Giebelbreite / Wandhöhe</th> <th>bis 3,00 m</th> <th>bis 4,10 m</th> <th>bis 4,70 m</th> <th>bis 5,30 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 9,00 m</td> <td>48°</td> <td>45°</td> <td>41°</td> <td>36°</td> </tr> <tr> <td>bis 10,00 m</td> <td>48°</td> <td>42°</td> <td>38°</td> <td>33°</td> </tr> <tr> <td>bis 11,00 m</td> <td>46°</td> <td>39°</td> <td>35°</td> <td>31°</td> </tr> <tr> <td>bis 12,00 m</td> <td>43°</td> <td>37°</td> <td>33°</td> <td>29°</td> </tr> <tr> <td>bis 13,00 m</td> <td>41°</td> <td>35°</td> <td>31°</td> <td>27°</td> </tr> <tr> <td>ab 13,01 m</td> <td>39°</td> <td>33°</td> <td>29°</td> <td>25°</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.</p>	Giebelbreite / Wandhöhe	bis 3,00 m	bis 4,10 m	bis 4,70 m	bis 5,30 m	bis 9,00 m	48°	45°	41°	36°	bis 10,00 m	48°	42°	38°	33°	bis 11,00 m	46°	39°	35°	31°	bis 12,00 m	43°	37°	33°	29°	bis 13,00 m	41°	35°	31°	27°	ab 13,01 m	39°	33°	29°	25°
Giebelbreite / Wandhöhe	bis 3,00 m	bis 4,10 m	bis 4,70 m	bis 5,30 m																																
bis 9,00 m	48°	45°	41°	36°																																
bis 10,00 m	48°	42°	38°	33°																																
bis 11,00 m	46°	39°	35°	31°																																
bis 12,00 m	43°	37°	33°	29°																																
bis 13,00 m	41°	35°	31°	27°																																
ab 13,01 m	39°	33°	29°	25°																																
<p>VI.2 Die Dächer sind in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen sowie grün in den RAL-Farben 6001, 6002, 6028 oder 6029 einzudecken.</p>	<p>VI.2 Die Dächer sind in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen sowie grün in den RAL-Farben 6001, 6002, 6028 oder 6029 einzudecken.</p>																																			

PflanzenlisteLaubgehölzauswahl für Baugrundstücke*(Stammumfang 14 – 18 cm)*

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Gemeine Rosskastanie</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus rubra</i>	<i>Rot-Eiche</i>
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Flatter-Ulme</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Kiefer</i>

PflanzenlisteLaubgehölzauswahl für Baugrundstücke*(Stammumfang 14 – 18 cm)*

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Gemeine Rosskastanie</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus rubra</i>	<i>Rot-Eiche</i>
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Flatter-Ulme</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Kiefer</i>