



Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Amselsteig“, 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

2. Entwurf März 2025

Stand: 27.03.2025

Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Amselsteig“, 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: 27.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	2
1.2	BISHERIGES VERFAHREN, 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.....	7
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	9
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	10
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	10
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	11
3	PLANUNGSBINDUNGEN	12
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	12
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	12
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	13
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG.....	14
3.5	FACHPLANUNGEN	14
4	PLANUNGSKONZEPT	15
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	15
5	PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	15
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	15
5.2	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZGEBOTE	19
5.3	WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 66 BBGWG	20
5.4	HINWEISE	21
6	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	23
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	23
6.2	VERKEHR	23
6.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	23
6.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	23
6.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	25
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	25
7	VERFAHREN	26
8	RECHTSGRUNDLAGEN	28
9	ANHANG	29

1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat am 20.04.2023 die 5. Änderung des am 20.09.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ in der Fassung der 4. Änderung 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).

Die vorliegende 2. Entwurfsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ vom März 2025 dient der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Entwurfsfassung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gegenüber der Entwurfsfassung vom Juni 2024 planinhaltlich wie folgt geändert:

Tabelle 1: Änderungsinhalte des 2. Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“

Änderung	Inhalt der Änderung
Textlichen Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung für zulässige Grundfläche der Hauptanlage wird hinzugefügt, damit auf sehr großen Grundstücken nicht übergroße Wohngebäude entstehen können, die dem städtebaulichen Planungsziel entgegenstehen.
Textliche Festsetzung I.2.2 (Änderung)	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung bezüglich der Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundfläche aufgrund herzustellender Stellplätze wird überarbeitet
Korrektur nachrichtliche Übernahme Landschaftsschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Das Landschaftsschutzgebiet grenzt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze an und durchquert den Geltungsbereich nicht
Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Aktualisierung

Die vorliegende zweite Entwurfsfassung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ 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 Südosten der Gemeinde Schönwalde-Glien und umfasst das Siedlungsgebiet nördlich bzw. westlich der Straße „Amselsteig“.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ entspricht dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplans und umfasst mit **Katasterstand vom 02.01.2020** die folgenden Flurstücke in der **Gemarkung Schönwalde**:

- **Flur 5:** Flurstücke 81 – 93, 94/1, 94/2, 96 – 104, 105/1, 105/2, 107 – 108, 110, 111 (tlw.), 252 – 255, 264 – 266
- **Flur 6:** Flurstücke 1, 149 (tlw.); 170, 172;
- **Flur 15:** Flurstücke 11, 13 (tlw.), 15/1, 15/2, 18, 19, 161, 165 – 167, 169, 171, 173 – 175, 177 – 180, 182, 190 – 202, 207, 209, 211 – 213 – 226

Die konkrete Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

1.2 Bisheriges Verfahren, Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Amselsteig“ war die Absicht der Gemeinde, in diesem Bereich Bauland zu schaffen. Die Genehmigung für die ursprüngliche Bebauungsplansatzung wurde am 29.6.1999 erstmals erteilt.

Die erste Planänderung wurde notwendig, weil sich die Lage und Größe der Straßenverkehrsfläche, die sich in der Flur 15 Flurstück 6 befindet, aufgrund von Eigentumsverhältnissen geändert hat. Des Weiteren wurde die Mindestgröße der Flurstücke 80 bis 100 der Flur 5 der Gemarkung Schönwalde von 625 m² auf 700 m² erhöht und die Baufenster von den Flurstücken 80 bis 90 der Flur 5 der Gemarkung Schönwalde von 41 m auf 30 m reduziert. Mit den zuvor genannten Maßnahmen sollte die Errichtung und Schaffung von Hammergrundstücken vermieden werden, weil diese vom Sinn und Inhalt der beabsichtigten, gemeindlichen städtebaulichen Ordnung wesentlich abweichen.

Die Genehmigung der Änderungsfassung wurde vom 12.02. bis 01.03.2004 bekannt gemacht, so dass der Bebauungsplan seit dem 02.03.2004 rechtskräftig ist.

Eine erneute Änderung wurde notwendig, da sich Komplikationen bei der Ausführungsplanung des Straßenbaus ergaben.

Die Genehmigung der 2. Änderungsfassung wurde vom 02.06. bis 17.06.2005 bekannt gemacht, so dass der Bebauungsplan seit dem 02.06.2005 rechtskräftig ist.

Die 3. Änderung erfolgte aus folgenden Gründen:

die textliche Festsetzung Nr. 2.1 soll dahingehend geändert werden, dass die

- Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen der einzelnen Flurstücke den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Aufzählung der Ausnahmen, für die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen nicht zutrifft),

- die zeichnerische Festsetzung der Geschossigkeit soll entsprechend der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung angepasst werden.

Das 3. Änderungsverfahren ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde vom 6.3.2006 rechtskräftig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da ein Teil des Flurstücks 110, welches bisher als Fläche mit der Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt war, im Bereich nördlich angrenzend an die Flurstücke 255, 108, 107, 106, 105/2, 104, 100, 98 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde als Zuwegung ausgebaut werden soll. Die erforderliche zusätzliche Kompensation und die bisher auf dieser Fläche liegende Kompensation wurden im an den Bebauungsplan angrenzenden Flurstück 111 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde realisiert.

Zudem wurden die beiden Stichstraßen zwischen den Flurstücken 177, 179, 180 und 19 (das Flurstück 18) bzw. den Flurstücken 181 und 253, 255 (das Flurstück 252) als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Das 4. Änderungsverfahren ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde vom 19.09.2008 rechtskräftig.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ dient der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse. Planungsziel ist die Gewährleistung einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsgebietes entsprechend den Planungszielen des Ursprungsbebauungsplans. Diese Planungsziele sehen kein drittes Vollgeschoss in überhohen Dachräumen auf den jeweiligen Baugrundstücken vor.

Auf der Grundlage der bisher getroffenen textlichen Festsetzungen werden 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.

Daher ist zur Klarstellung der ursprünglichen Planungsabsicht eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Zudem wird entsprechend der vergangenen städtebaulichen Entwicklung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ auf die Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mit der vorliegenden 2. Entwurfsfassung verzichtet.

Die im September 2022 beschlossene Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien sieht einen höheren Bedarf an Pkw-Stellplätzen vor, als bisher im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt wurden. Daher muss auf den Baugrundstücken, die laut der aktuellen Stellplatzsatzung einen höheren Bedarf an Pkw-Stellplätzen aufweisen, die bebaubare Grundfläche erhöht werden. Die Festsetzungen der vorliegenden 2. Entwurfsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ 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.

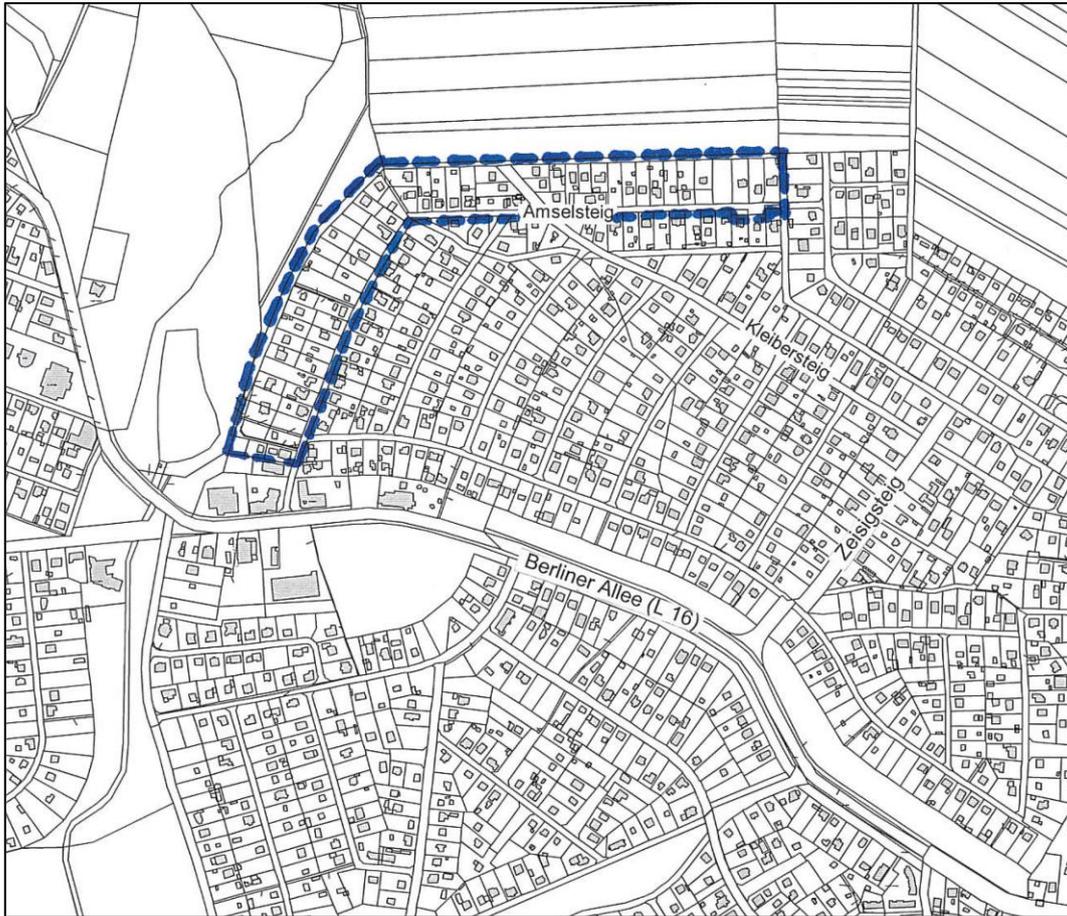


Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“, zugleich Geltungsbereich der 5. Änderung des Ursprungsbebauungsplans

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ 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 Südosten der Gemeinde Schönwalde-Glien. Es umfasst das Siedlungsgebiet nördlich bzw. westliche der Straße „Amselsteig“.

Bei den bereits bebauten Grundstücken handelt es sich überwiegend um Wohngrundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung.



Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien (DTK: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ erfolgte eine vermehrte Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern sowie die Anlage von Gärten.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen gemäß Digitaler Topographischer Karte (DTK 10) bei rund 32,0 m.

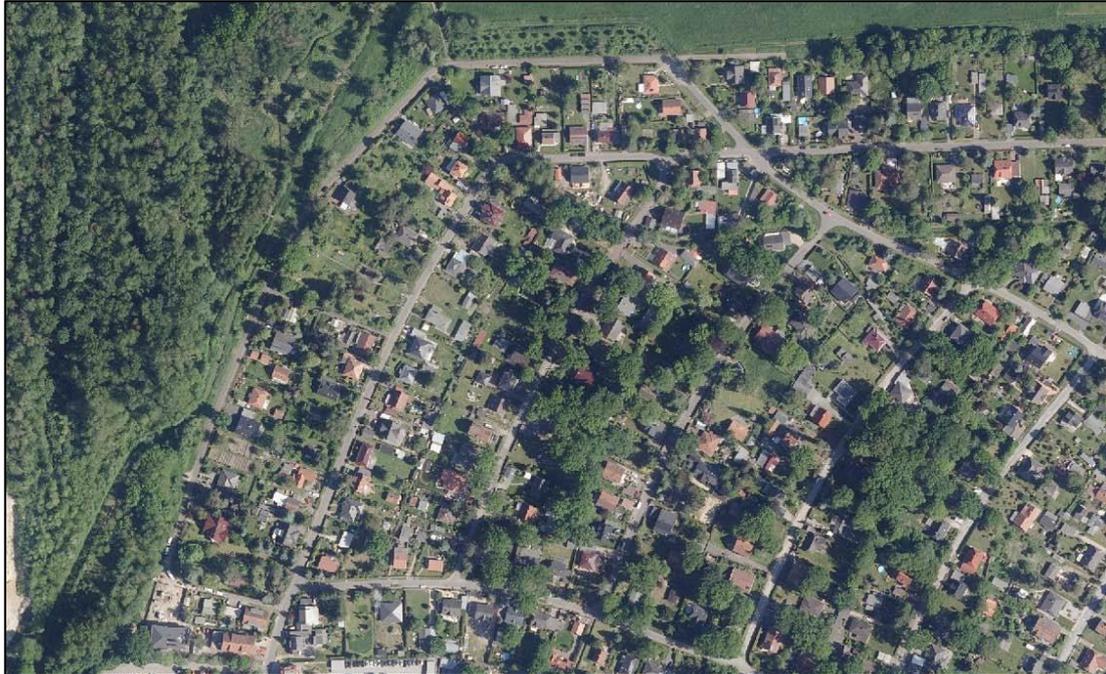


Abb. 3: Luftbild des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien, Befliegung 03.06.2021 (DOP: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von Süden über die Berliner Allee (OD L 16) als überörtliche Hauptverkehrsstraße und die daran anbindenden Erschließungsstraßen Amselsteig und Gimpelsteig.

Über die, als Landesstraße klassifizierte Berliner Allee (L 16) ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz 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 über die Schönwalder Allee beträgt rund 8 km.

Über den rund 5 km entfernten Bahnhof Falkensee sowie den Bahnhof Spandau besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin.

Über zwei Haltestellen im Verlauf der Berliner Allee besteht Anschluss an das Busnetz der Havelbus Verkehrsgesellschaft (Buslinie 651 Falkensee Bhf. - Schönwalde; Buslinie 671 Paa-ren/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 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und äußerte keine Einwände oder Bedenken zur Änderung des Bebauungsplans.

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 wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Die untere Wasserbehörde teilte in Ihrer Stellungnahme mit, dass ihrerseits keine Einwände zur Änderung des Bebauungsplans bestehen.

Brandschutz

Im Hinblick auf die aus dem öffentlichen Netz gewährleistete Löschwasserversorgung wird 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 bzw. vorhandenen 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, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes (z.B. zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr oder Löscheinsatz) erforderlich sind. Die Bewegungsflächen sind in den Abmessungen B x L: 7 m x 12 m herzustellen. Die Ausbildung der Kurven hat unter Beachtung der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen. Weiterhin müssen Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge (Wendehammer für 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06) vorhanden sein, sofern keine zweiseitige Ausfahrt möglich ist (§ 5 BbgBO, i.V.m. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen. Bei der Anbindung der Feuerwehrezufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche sind beidseitige Schleppkurven auszubilden (§ 5 BbgBO i.V.m. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090).
3. Die Ausbildung von Wendekreisen oder eines Wendehammers hat auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) zu erfolgen. Sofern ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann, ist die Fläche auch für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Im Norden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Muhrgraben mit Teufelsbruch (DE 3345-301) befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 550 m. 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 1500 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 weniger dicht bebauten Bereiche des Plangebiets werden als *10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland* kartiert. Geschützte Biotope § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind nach derzeitigem Stand nicht vorhanden.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In einem Abstand von rund 460 m nördlich verläuft der Havelkanal.

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

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Ein Altlastenverdacht oder eine Kampfmittelbelastung der Flächen sind aktuell nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung um Auskunft gebeten. In ihrer Stellungnahme weist die untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans **befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51113 „Einzelfund Neolithikum, Einzelfund Bronzezeit“ im Status der Bearbeitung.**

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

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde besteht auf Grund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass das vorliegenden Bodendenkmal Nr. 51113 in seiner flächigen Ausbreitung noch nicht vollumfänglich erfasst wurde und hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind (Vermutungsflächen). Der Schutz der bisher noch nicht aktenkundigen Denkmale ist gem. § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.

Für die Umsetzung der Planung sind folgende Hinweise zu beachten.

- **Erschließungsmaßnahmen (Leitungen, PKW-Stellplätze, Abrissmaßnahmen) etc., die - im Bereich eines Bodendenkmales - im Vorfeld zu einem Baugenehmigungsantrag durchgeführt werden sollen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Gleiches gilt auch für Kompensationsmaßnahmen die mit Erdeingriffen verbunden sind und im Bereich von Bodendenkmalen durchgeführt werden sollen.**

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- **der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;**
- **der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.**

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 Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen 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 **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 25.11.2025 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 14.11.2025 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 dargestellt.

Nördlich angrenzend werden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich übernommen.

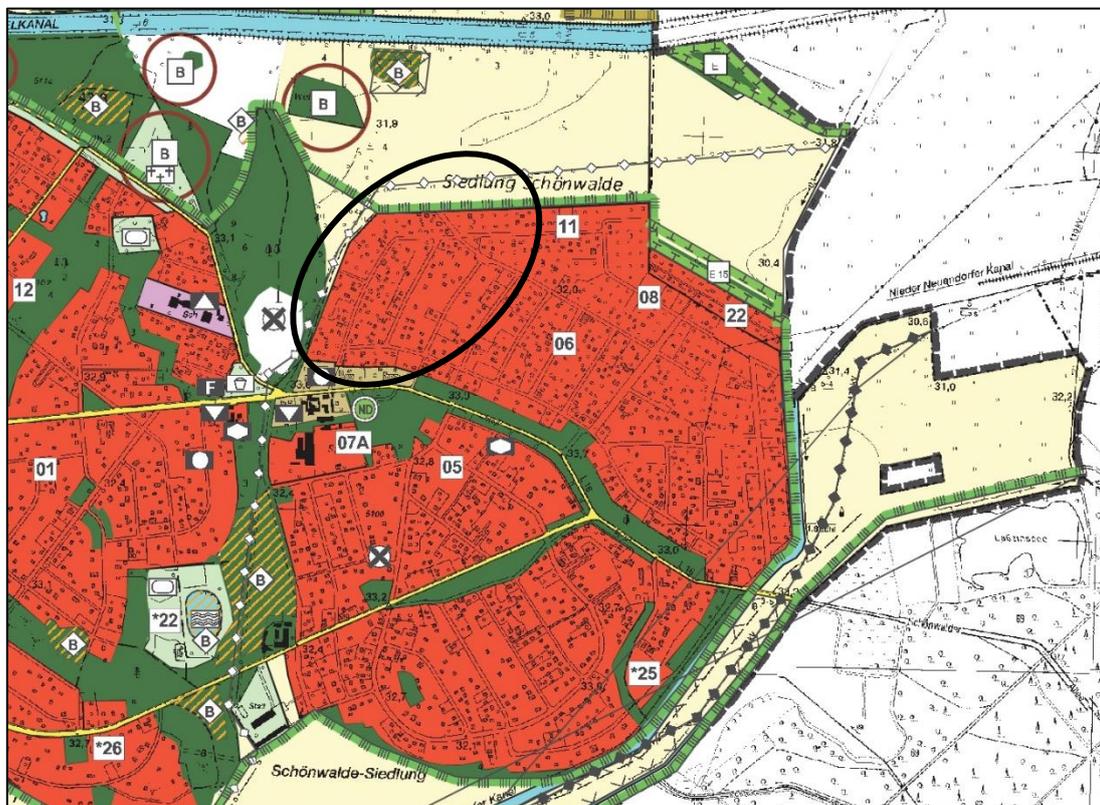


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien

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“ dar.

Nachrichtlich übernommen werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes.

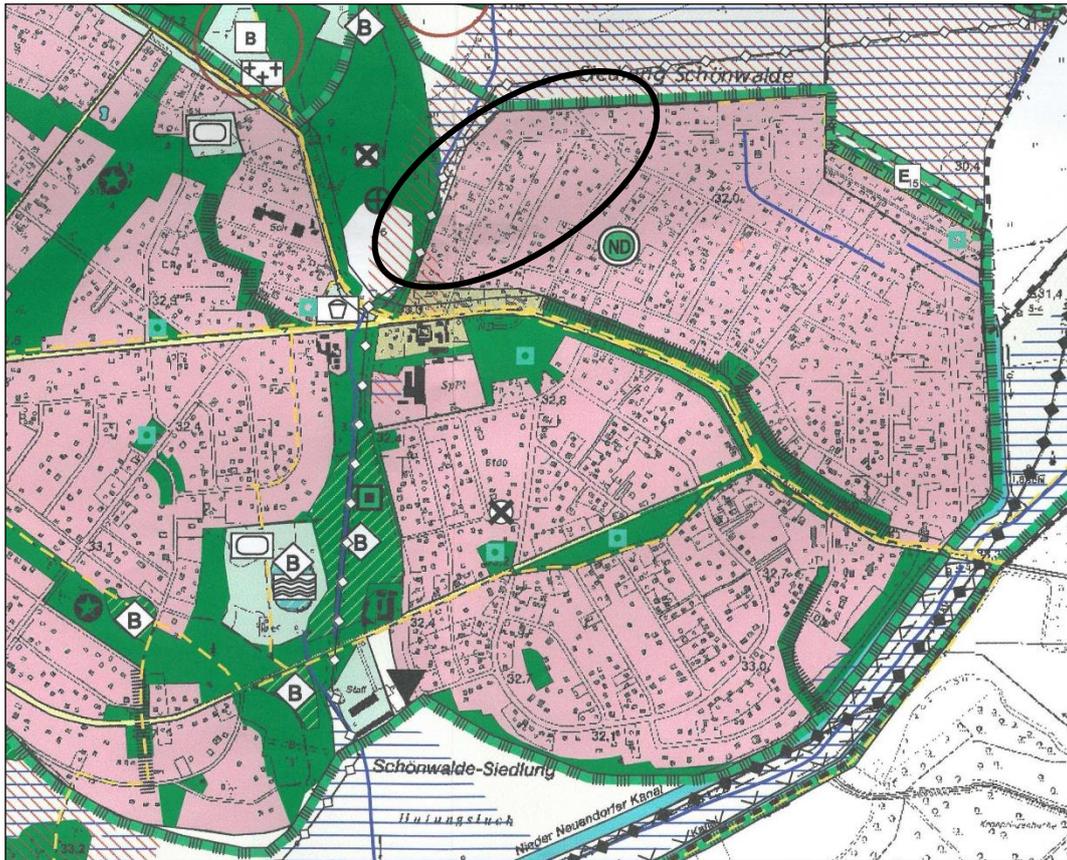


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Schönwalde-Glien

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ berühren können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, wurden an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ dient dabei der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse sowie zur Klarstellung der Anzahl **und Größe** von Hauptanlagen auf einem Baugrundstück.

Aufgrund der vergangenen städtebaulichen Entwicklung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ soll auf die Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mit der vorliegenden 2. Entwurfsfassung verzichtet werden.

Zudem soll der mit der aktuellen Stellplatzsatzung festgelegte Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ berücksichtigt werden.

5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

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

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ wird die textliche Festsetzung II (1) **wie folgt geändert**:

II (1) Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung zwischen 25° -45° auszubilden und mit Dachsteinen einzudecken.

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	45°	43°	39°	35°
bis 10,00 m	45°	41°	37°	33°
bis 11,00 m	43°	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 wurden in Kombination mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung von bis zu 45° 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.

Die textliche Festsetzung I.2.1 wird zur Anpassung der auf einzelne Flurstücke bezogenen textlichen Festsetzungen an den aktuellen Katasterstand **wie folgt geändert**:

- I.2.1 Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 625 m² festgesetzt.
- a) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 57 bis 75 (Flurstücke 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, **90**, 264, 265, 266, Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde), Amselsteig 53 A (**Flurstück 375 (Katasterstand 25.01.2024)**), Amselsteig 55 A (Flurstücke 91 + 93), Amselsteig 55 B (Flurstücke 92 + 96), Kleibersteig 1 (Flurstück 100) und Kleibersteig 1 A (Flurstück 98).
Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m².
 - b) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 53 B (Flurstück 94/2) und Kleibersteig 3 (Flurstück 99).
Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².

Auf mehreren Flurstücken im Geltungsbereich wäre auf der Grundlage der GRZ von 0,2 die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, die ganz erheblich von der vorhandenen und von der Gemeinde erwünschten lockeren Umgebungsbebauung abweichen würde. So wäre z.B. auf

dem Flurstück 19 der Flur 15 ein Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 355m² zulässig, auf dem Flurstück 11 der Flur 15 ein Gebäude mit ca. 330 m² sowie auf dem Flurstück 81 der Flur 5 ein Gebäude mit ca. 288 m² Grundfläche. Demgegenüber beträgt die übliche Gebäudegröße im Plangebiet ca. 90 – 130 m².

Da die Flächen der Baugrundstücke im gesamten Geltungsbereich sehr stark differieren (von 500 m² Mindestgrundstücksfläche über die relativ häufige Größe von 670 – 800 m² bis zu Flächen zwischen 1200 und 1700 m²) ist neben der Festsetzung einer GRZ zusätzlich die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Grundfläche der Hauptanlage notwendig, um eine ansatzweise homogene Gebäudegröße und somit die gemeindlichen Planungsziele umsetzen zu können.

Daher wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ eine neue textliche Festsetzung hinzugefügt, die zusätzlich zur GRZ die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen regelt:

I.2.2 Im allgemeinen und reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) 210 m² nicht überschreiten.

Grundlage für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der Hauptanlage sind die bestehenden Hauptanlagen im Plangebiet. Für die Festsetzung wurden die Katasterdaten der bestehenden Gebäude im Plangebiet (Stand 25.01.2024) ausgewertet. Die größten Hauptanlagen im Plangebiet weisen eine Grundfläche von 175 – 186 m² ohne angebaute Terrasse auf. Um die bestehenden und rechtmäßig erbauten Wohngebäude im Bestand zu sichern wird daher eine maximale Grundfläche für die Hauptanlagen von 210 m² festgesetzt.

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. 11 „Amselsteig“

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 je Wohneinheit zu einem Bedarf von bis zu 3 Stellplätzen auf einem Baugrundstück kommen.

Im Vergleich zur der 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ 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.

Mit Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 1.400 m² sind im Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ in der Fassung der 4. Änderungen Grundflächenzahlen von 0,15 bis 0,20 zuzüglich einer Überschreitung für Nebenanlagen um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Durch die Erhöhung der Grundflächen für Stellplätze werden Grundflächenzahlen bei der Mindestgrundstücksgröße von 625 m² von 0,25 erreicht. Die Orientierungswerte gemäß § 19 BauNVO, die für ein reines Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 liegen, werden somit nicht überschritten.

Zur Berücksichtigung der entsprechenden Flächenbedarfe wird mit der vorliegenden Entwurfsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ die folgende textliche Festsetzung neu eingefügt:

I.2.3: 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 festgesetzten zulässigen Gesamtgrundfläche 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.

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.

5.1.2 Weitere Arten der Nutzung

Das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ in der Fassung der 4. Änderung bezüglich einer unzulässigen Bebauung von Stellplätzen und Garagen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze wurde in der Vergangenheit nicht konsequent verfolgt. Somit sind auf diesen Flächen bereits Stellplätze und Garagen errichtet worden.

Mit vorliegender Entwurfsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ soll daher auf die Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze verzichtet werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird ersatzlos gestrichen:

~~**I.3: Der Bau von Garagen und Stellplätzen ist auf den Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen nicht gestattet.**~~

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

Die Berücksichtigung der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien in der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Amselsteig“ hat die unter Kapitel 5.1.1 erläuterte und im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan mögliche erhöhte Versiegelung zur Folge.

Entsprechend der textlichen Festsetzung I.4.1.1 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. 11 „Amselsteig“ stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung. Grundstücksbezogene flächige Strauchgehölzpflanzungen sind bereits in der Eingriffs-Ausgleichskonzeption des Ursprungsbebauungsplan auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. 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 vorgesehen.

Zum Ausgleich der durch die textliche Festsetzung I.2.3 zulässigen Versiegelung für Pkw-Stellplätze wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende Festsetzung zur Einzelbaumpflanzung vorgenommen:

I.4.2.2: Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF I.2.3, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Amselsteig“ in der Fassung der 4. Änderung setzt Vorgaben zu Materialien zur Befestigung für den Ausbau des Wegs auf Teilen des Flurstück 110 (ehemals „Wiesenweg“) fest. Dieser Weg wurde mittlerweile entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgebaut. Die inzwischen gewidmete kommunale Straße heißt nun westlich des „Kleibersteigs“ „Gimpelsteig“ und wird im östlichen Bereich als „Kleibersteig“ weitergeführt.

Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaus des Wegs auf Teilen des Flurstück 110 wird folgende textliche Festsetzung mit vorliegender Entwurfsfassung ersatzlos gestrichen:

~~I.4.1.2: Für den Ausbau des Wiesenwegs dürfen für die Befestigung nur Materialien verwendet werden, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von mindestens 30 % gewährleisten.~~

Infolge des erfolgten Ausbaus des „Kleibersteigs“ und „Gimpelsteigs“ (ehemals „Wiesenweg“) ergeben sich zudem bei folgenden textlichen Festsetzungen redaktionelle Änderungen:

I.4.2.1 (5): Pflanzungen einer 5 m breiten und 275 m langen Hecke mit Baumstreifen **am Wiesenweg auf dem östlichen Teil des Flurstücks** 110 der Flur 5 (nördlich der Grundstücke 81, 83, 84, 86 – 90, 93, 94/1, 94/2, 95, 264-266 der Flur 5).

Es sind insgesamt 35 Bäume (aus der Tabelle 1) und 550 Sträucher (aus der Tabelle 3) anzupflanzen.

I.4.2.1 (6): Die „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ darf auf den nördlichen Bereichen der Flurstücke 98, 100, 104, 105/2, 106-108, 255 je Baugrundstück durch eine maximal 5 m breite Zufahrt zum **Wiesenweg Gimpelsteig bzw. Kleibersteig** unterbrochen werden.

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

Mit der vorliegenden 2. Entwurfsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ wird gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) folgende textliche Festsetzung für den Neubau bzw. den Ersatzneubau baulicher Anlagen aufgenommen:

I.4.1.3 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.

5.4 Hinweise

Der 2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 05 „Baumalleen“ in der Fassung der 4. Änderung enthält keine Hinweise zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Mit der 5. 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 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.

Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG.

Alle Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen wie z. B. die Erdeingriffe im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen oder Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruppen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

A der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/ Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;

B der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

6 Auswirkungen der Änderung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ werden bauliche Anlagen, die den geänderten und neu hinzugefügten Festsetzungen widersprechen, auf den Bestandsschutz gesetzt.

6.2 Verkehr

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die bedarfsgerechte Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Amselsteig“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ sind geringfügige Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Belange erkennbar. Mit der textlichen Festsetzung I.2.2 wird die überbaubare Grundfläche für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten 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 positive Wirkungen verbunden.

Die Eingriffsbilanzierung sowie die Ausgleichskonzeption des Ursprungsbebauungsplans bleiben von der Änderung des Bebauungsplans, abgesehen von den Gehölzpflanzungen im Rahmen der Herstellung von Stellplätzen, unberührt.

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurden im Ursprungsbebauungsplan bereits berücksichtigt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange des besonderen Artenschutzes.

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** 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.

7 Verfahren

Änderungsbeschluss

Am 20.04.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Amselsteig“ 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ wurde mit Schreiben vom 28.10.2024 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 25.11.2024 (Gesch.-Z.: 11-GL5-4615-5-009/2024-001/005) mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ mit Stand vom Juni 2024 wurde vom 28.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. 11 vom 17.10.2024 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.10.2024 zur Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ mit Stand vom Juni 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ 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 5. Änderung der Bauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ mit Stand als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 5. Änderung des Bauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“ 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

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Amselsteig“, OT Schönwalde-Siedlung

Der am 18.09.2008 als Satzung beschlossene und am 20.09.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 „Amselsteig“ in der Fassung der 4. Änderung wird wie folgt geändert:

Änderungen und Ergänzungen: fett und farbig gestellte Schrift

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und i.V.m § 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2) Gartenbaubetriebe
- 3) Tankstellen

I.1.2

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- 1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

I.2 Mindestgrundstücksgrößen **und Maß der baulichen Nutzung**

I.2.1

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 625 m² festgesetzt.

- a) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 57 bis 75 (Flurstücke 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, **90**, 264, 265, 266, Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde), Amselsteig 53 A (**Flurstück 375 (Katasterstand 25.01.2024)**), Amselsteig 55 A (Flurstücke 91 + 93), Amselsteig 55 B (Flurstücke 92 + 96), Kleibersteig 1 (Flurstück 100) und Kleibersteig 1 A (Flurstück 98).

Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m².

- b) Ausgenommen davon sind die Grundstücke Amselsteig 53 B (Flurstück 94/2) und Kleibersteig 3 (Flurstück 99).

Bei diesen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².

I.2.2

Im allgemeinen und reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) 210 m² nicht überschreiten.

I.2.3

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 festgesetzten zulässigen Gesamtgrundfläche 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.

I.3 — Weitere Arten der Nutzung

~~Der Bau von Garagen und Stellplätzen ist auf den Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen nicht gestattet.~~

I.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

I.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

I.4.1.1

Sämtliche PKW-Stellflächen, Rad- und Gehwege sind mit einem Belag zu versehen, der Wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigung, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, oder Betonierung, sind nicht zulässig.

~~I.4.1.2~~

~~Für den Ausbau des Wiesenwegs dürfen für die Befestigung nur Materialien verwendet werden, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von mindestens 30 % gewährleisten.~~

I.4.1.3 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.

I.4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I.4.2.1

Auf der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist die Errichtung von Grenzzäunen zulässig.

(1)

Pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bei Abgang sind diese ebenfalls durch die in der Pflanzliste aufgeführten zu ersetzen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Tabelle 1:

Art		Pflanzgröße
Bäume		Stammumfang
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	14 – 18 cm
Tilia cordata	Winter-Linde	14 – 18 cm
Quercus robur	Stiel-Eiche	14 – 18 cm
Carpinus betulus	Hain-Buche	14 – 18 cm
Fagus sylvatica	Rot-Buche	14 – 18 cm
Prunus domestica	Pflaume	14 – 18 cm
Prunus cerasus	Sauerkirsche	14 – 18 cm
Malus domestica	Kultur-Apfel	14 – 18 cm
Pyrus communis	Kultur-Birne	14 – 18 cm
Sträucher		Höhe
Corylus avellana	Gemeine Haselnuss	100 – 150 cm
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	60 – 100 cm
Daphne mezereum	Gemeiner Seidelbast	60 – 100 cm
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	60 – 100 cm
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder	60 – 100 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	30 – 40 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60 – 100 cm
Sambucus racemosa	Roter Holunder	60 – 100 cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	60 – 100 cm
Rosa spec.	Rose	60 – 100 cm
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere	60 – 100 cm
Rubus fruticosus	Brombeere	60 – 100 cm
Rubus idaeus	Himbeere	60 – 100 cm

Ebenfalls zulässig sind alle Obstbäume und Sträucher.

(2)

Fassaden ohne Fenster und Türen sind zu begrünen. Für jeden vollen Meter der Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Tabelle 2:

Art		Kletterart	Kletterhilfe
Clematis montana „Rubens“	Waldrebe	Ranker	Ja
Clematis vitalba	Waldrebe	Ranker	Ja
Hedera helix	Efeu	Wurzelkletterer	Nein
Lonicera capnifolium	Geißblatt	Schlinger	Ja
Parthenocissus tricuspidata „Verchii“	Wein	Haftscheibenranker	Nein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wein	Haftscheibenranker	Nein

(3)

An Straßen mit mindestens 7 m Breite sind einseitig im Abstand von mindestens 10 m, höchstens 20 m Straßenbäume zu pflanzen. Folgende Baumarten sind als Hochstämme 20-25 cm Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zulässig:

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

(4)

In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf jedem Grundstück auf volle 9 m Länge des Pflanzstreifens jeweils mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Es sind die in Absatz 1 genannten Arten zu verwenden.

(5)

Pflanzungen einer 5 m breiten und 275 m langen Hecke mit Baumstreifen **am Wiesenweg auf dem östlichen Teil des Flurstücks** 110 der Flur 5 (nördlich der Grundstücke 81, 83, 84, 86 – 90, 93, 94/1, 94/2, 95, 264-266 der Flur 5).

Es sind insgesamt 35 Bäume (aus der Tabelle 1) und 550 Sträucher (aus der Tabelle 3) anzupflanzen.

Tabelle 3:

Großsträucher	Wuchshöhe 3-5 m	Pflanzgröße in cm
Cornus mas	Kornelkirsche	60 – 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	60 – 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss	100 - 150 cm
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	100 - 150 cm
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhüttchen	60 – 100 cm
Frangula alnus	Faulbaum	100 - 150 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	60 – 100 cm
Mespilus germanica	Mispel	80 – 100 cm
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	60 – 100 cm
Salix caprea	Sal-Weide	60 – 100 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100 - 150 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	80 – 100 cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	80 – 100 cm
Normal-, Kleinsträucher	Wuchshöhe < 3 m	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	60 – 100 cm
Buddleja davidii	Sommerflieder	60 – 100 cm
Daphne mezereum	Seidelbast	30 - 40 cm
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	60 – 100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	60 – 100 cm
Rosa canina	Hunds-Rosa	60 – 100 cm

Rubus fruticosus	Brombeere	
Sambucus racemosa	Roter Holunder	60 – 100 cm

(6)

Die „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ darf auf den nördlichen Bereichen der Flurstücke 98, 100, 104, 105/2, 106-108, 255 je Baugrundstück durch eine maximal 5 m breite Zufahrt zum **Wiesenberg Gimpelsteig bzw. Kleibersteig** unterbrochen werden.

I.4.2.2

Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF I.2.3, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

I.5 Zuordnungsfestsetzungen

Auf dem Flurstück 111 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde sind insgesamt 50 Bäume und 580 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen der Bäume sind ausschließlich die Gehölze der Pflanzliste Tabelle 1, für die Pflanzungen der Sträucher sind ausschließlich die Gehölze der Pflanzliste Tabelle 1 und 3 zu verwenden. Die Maßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

I.5.1.1

Die Pflanzungen und Erhaltungen von insgesamt 28 Bäumen der Pflanzliste Tabelle 1 und 450 Sträuchern der Pflanzliste Tabelle 3 auf dem Flurstück 111, Flur 5 Gemarkung Schönwalde wird den Eigentümern des Flurstücks 110 (im Bereich nördlich der Flurstücke 98, 100, 101, 104, 105/2, 106-108, 255 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde) zugeordnet.

I.5.1.2

Die Pflanzungen und Erhaltungen von insgesamt 13 Bäumen der Pflanzliste Tabelle 1 und 130 Sträuchern der Pflanzliste Tabelle 1 oder 3 auf dem Flurstück 111, Flur 5 Gemarkung Schönwalde wird den Eigentümern des Flurstücks 110 (im Bereich nördlich der Flurstücke 98, 100, 101, 104, 105/2, 106-108, 255 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde) zugeordnet.

I.5.1.3

Die Pflanzungen und Erhaltungen von insgesamt 9 Bäumen der Pflanzliste Tabelle 1 auf dem Flurstück 111, Flur 5 Gemarkung Schönwalde wird den Eigentümern des Flurstücks 110 (im Bereich nördlich der Flurstücke 98, 100, 101, 104, 105/2, 106-108, 255 der Flur 5 Gemarkung Schönwalde) zugeordnet.

II Örtliche Bauvorschriften für Wohngebäude

II (1)

Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung zwischen 25° -45° auszubilden und mit Dachsteinen einzudecken.

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	45°	43°	39°	35°
bis 10,00 m	45°	41°	37°	33°
bis 11,00 m	43°	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.

(2)

Die Gestaltung von Außenwänden aus waagrecht geschichteten Holzbalken, deren einzelne Balken an den Außenseiten gerundet sind und Wände aus Holzbalken, bei denen die Balkenköpfe über die Gebäudedecke hinausragen, sind unzulässig (Blockbohlenhäuser).

(3)

In Baugebieten, in denen zwei Vollgeschossen zulässig sind, ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu errichten.