



Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Fasanensteig“, OT Schönwalde-Siedlung

Begründung

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

3. Entwurf Mai 2025

Gemeinde Schönwalde-Glien

Landkreis Havelland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Fasanensteig“, 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.

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	3
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
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	15
4	PLANUNGSKONZEPT	16
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	16
5	PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	16
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	17
5.1.1	<i>Maß der Nutzung</i>	17
5.2	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	20
5.3	WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 66 BBG WG	20
5.4	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 87 BBGBO	21
5.5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
5.6	HINWEISE	22
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	24
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	24
7	VERFAHREN	25
8	RECHTSGRUNDLAGEN	27
9	ANHANG	28

1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat am 16.03.2023 die Änderung des am 12.05.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ 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).

Aufgrund von zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im Gebäudebestand sowie von Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen erfolgt mit der geplanten Änderung eine **Aktualisierung der Planunterlage** unter Verwendung von Daten des automatisierten Liegenschaftskatasters.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der zur geplanten Änderung durchgeführten Beteiligungsverfahren sind gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplans unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander **die folgenden planinhaltlichen Änderungen vorgesehen**:

Tabelle 1: Änderungsinhalte zum Bebauungsplan Nr. 22 „Fasanensteig“

Änderung	Inhalt der Änderung
Zeichnerische Festsetzungen	Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans mit ersetzt. Die zeichnerische Festsetzung der GRZ wird durch die neu gefasste textliche Festsetzung I.3 ersetzt.
Textliche Festsetzungen	Die textliche Festsetzung I.3 wird neu gefasst: Für Baugrundstücke mit einer Größe ab 770 m² gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung. Für Baugrundstücke mit einer Größe unter 770 m² gilt eine Grundfläche (GR) von 115 m² für Einzelhäuser einschließlich angebauter Terrasse. Die maximal zulässige Grundfläche als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 173 m²
	Die textliche Festsetzung I.4 wird ersatzlos gestrichen: Im reinen Wohngebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen i.S. des § 19 BauNVO um bis zu 20 % zulässig
	Die textliche Festsetzung I.5 wird geändert: Die baulichen Anlagen sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüber liegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 48° begrenzt sind. Die maximal zulässige Drenpelhöhe wird mit 2,25 m über Oberkante Fußboden (OKF) des zweiten Geschosses festgesetzt.

Änderung	Inhalt der Änderung
	<p>Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt: (...)</p> <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>
	<p>Die textliche Festsetzung III.13 wird geändert.</p> <p>Im reinen Wohngebiet ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, breitflächig über die belebte Bodenzonenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) zu versickern.</p>
	<p>Neu eingefügt wird eine Textliche Festsetzung I.14:</p> <p>In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien auf dem Baugrundstück drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß TF I.3 je Baugrundstück</p> <p>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.</p> <p>Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.</p>
	<p>Neu eingefügt wird eine Textliche Festsetzung I.15:</p> <p>Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß TF I.14, 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.</p>
	<p>Neu eingefügt wird eine Textliche Festsetzung I.16:</p> <p>Die im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieslang-Krämer“ gelegenen Flächen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Dies betrifft mit Katasterstand vom 09.01.2024 die Flurstücke 267, 268, 376 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 270 - 274, 368 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 276 – 284, 354 und 355 der Flur 5 der Gemarkung Schönwalde.</p>
	<p>Neu eingefügt wird eine Textliche Festsetzung I.17:</p> <p>Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit</p>

Änderung	Inhalt der Änderung
	Mittel- oder Grobkies („Kieselsteine“) oder Schotter abdeckt und mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut sind.
Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Nauen Brieselang Krämer“.

Die vorliegende Entwurfsfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ vom Mai 2025 dient der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Änderung und Ergänzung betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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 beiderseits der Straße „Fasanensteig“.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ 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. 22 „Fasanensteig“ dient vorrangig der Klarstellung zur Anzahl der 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 überhöhten Dachräumen auf den jeweiligen Baugrundstücken 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. Daher ist zur Klarstellung der ursprünglichen Planungsabsicht eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans wird zudem zum Anlass genommen, die bisherigen Festsetzungen zu überprüfen und an aktuelle Regelungen anzupassen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wasser- und luftundurchlässig unterbaute „Schottergärten“ zukünftig ausgeschlossen 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 Grundfläche erhöht werden. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

„Fasanensteig“ 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Gemeinde ausweislich der Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan davon ausgegangen, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nauen Brieselang Krämer“ vorgesehen sind. Im Ergebnis der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowie des Umweltministeriums als Verordnungsgeber ist diese Ausgliederung nicht umgesetzt worden und die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich zu übernehmen.



Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“, zugleich Geltungsbereich der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ dient der Klarstellung der Planungsziele des Ursprungsbebauungsplans. Die Grundzüge der Planung werden 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 16.03.2023 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 wurde 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 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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 als Plangeberin und Verfahrensträgerin nicht erforderlich.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönwalde-Siedlung im Südosten der Gemeinde Schönwalde-Glien. Es umfasst das Siedlungsgebiet beiderseits der Straße „Fasanensteig“.

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. 22 „Fasanensteig“ erfolgte eine 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.

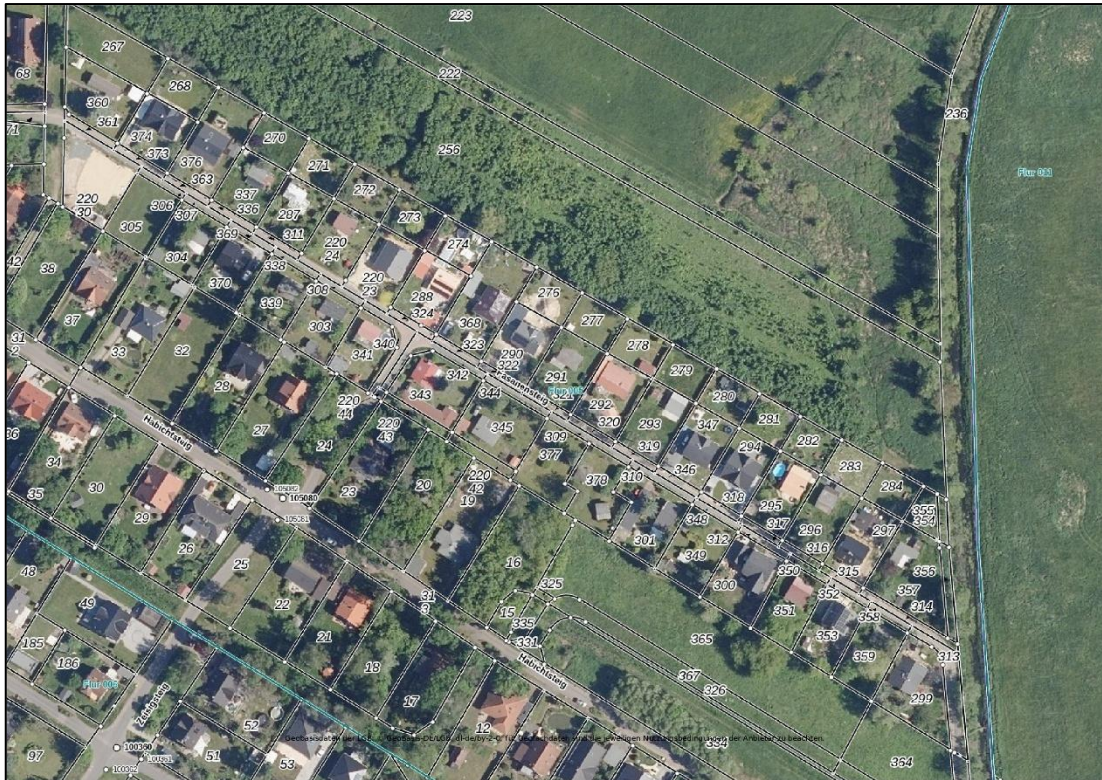


Abb. 3: Luftbild mit aktueller Bebauung des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien, Befliegung 14.05.2024 (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2024)

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 Zeisigsteig, Zaunkönigsteig, Amselsteig.

Über die, als Landesstraße klassifizierte Berliner Allee (L 16) ist das Plangebiet direkt 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 Paaren/Glien – Schönwalde – S+U Rathaus Spandau).

2.4 Ver- und Entsorgung

Zum aktuellen Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgte 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 **Osthavel-ländische 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 vorhergehenden 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 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 des Landkreises Havelland regte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an, die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken für Neubauten bzw. Ersatzneubauten mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung zu regeln (siehe Kap. 5.3).

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. Das Referat für Brand-/ Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst gab in der Stellungnahme vom 13.10.2023 Hinweise für den erforderlichen Brandschutz und die öffentliche Sicherheit:

1. Zu allen vorhanden bzw. 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

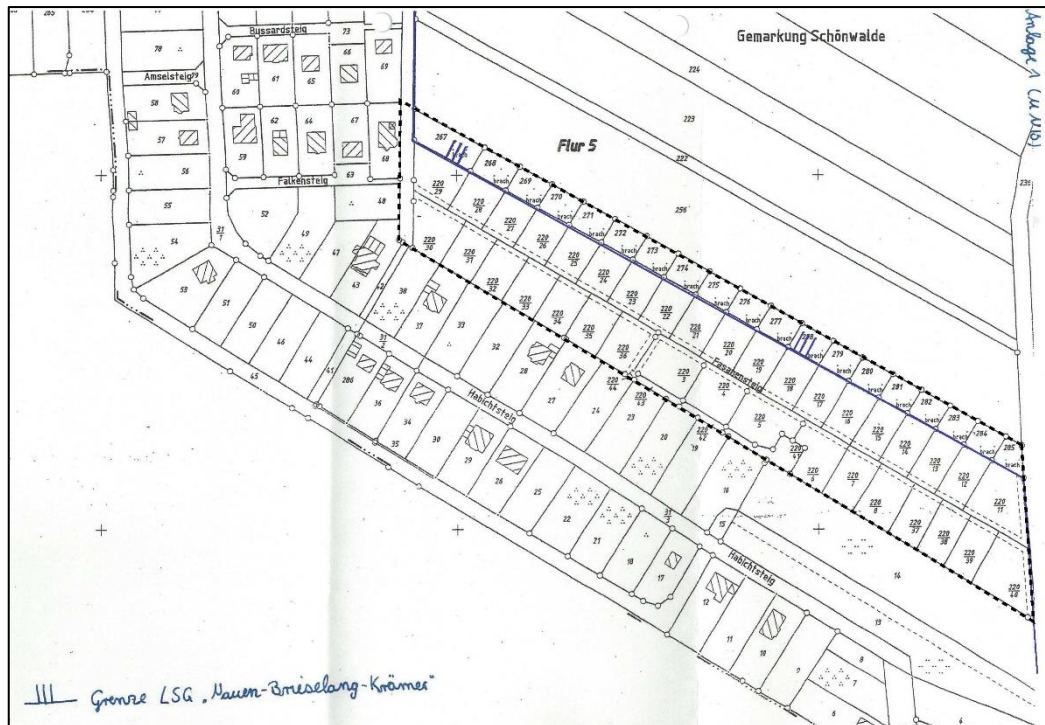
Abmessungen von mindestens B x L: 7 m x 12 m herzustellen. Die Feuerwehr-Bewegungsfläche ist so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Wendemöglichkeit (Wendehammer) für das Feuerwehrfahrzeug genutzt werden kann. Der Wendehammer ist entsprechend den Anforderungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) herzustellen und kann gleichzeitig als Feuerwehrebewegungsfläche 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 und 14, 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.
5. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch das Abpumpprotokoll eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle vorzulegen.
6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
7. Der örtlich zuständige Gemeindewehrführer der Gemeinde Schönwalde-Glien ist in die weiterführende Planung einzubeziehen.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

Das Plangebiet befindet sich im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ (siehe Abbildung). Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Gemeinde ausweislich der Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan davon ausgegangen, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nauen Brieselang Krämer“ vorgesehen sind. Im Ergebnis der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowie des Umweltministeriums als Verordnungsgeber ist diese Ausgliederung nicht umgesetzt worden und die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.



zugeordnet. 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. Östlich angrenzend verläuft der Muhrgraben-895 als ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer II. Ordnung.

In einem Abstand von rund 100 m östlich verläuft der Nieder-Neuendorfer-Kanal.

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.

Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 13. Oktober 2023 im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die betroffenen Grundstücke nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, 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 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. Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

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 Denkmal-schutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). 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).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

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. 22 „Fasanensteig“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Für die im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ gelegenen Teilflächen gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung.

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 an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung steht die **Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen**.

Der **Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, wurde von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Bis zum 09. Juni 2022 gab es die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Plannentwurf werden derzeit durch die regionale Planungsstelle erfasst und ausgewertet. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind 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 an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming **stehen der Planung keine Regionalplanerischen Belange entgegen.**

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen. Nördlich angrenzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

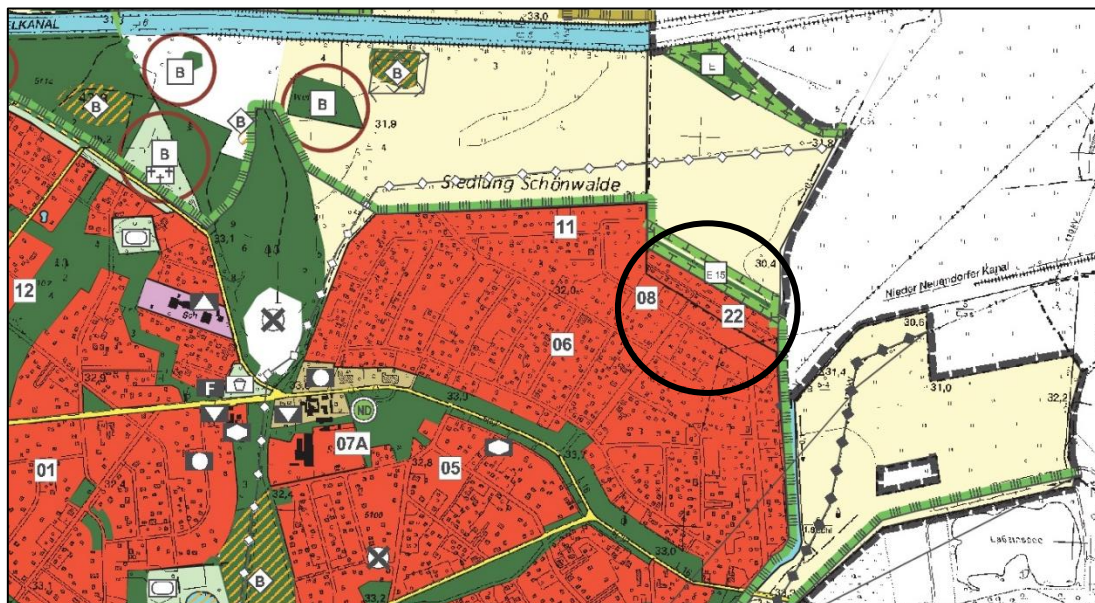


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien

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“ dar. Nachrichtlich übernommen werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes.

Nördlich angrenzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

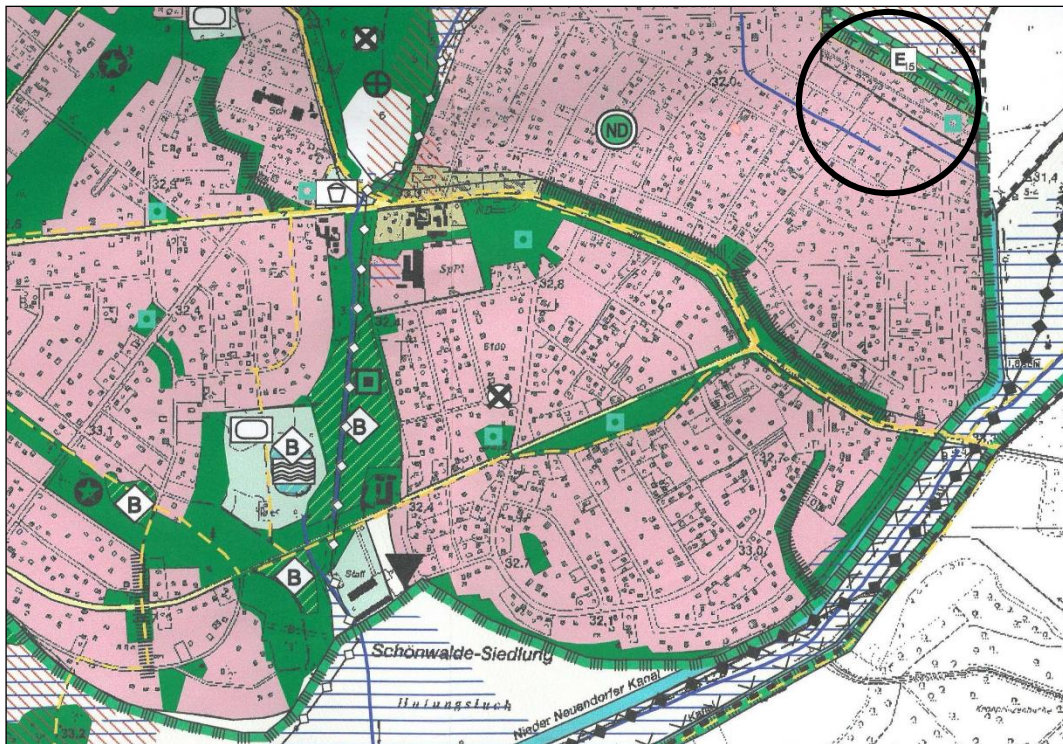


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Schönwalde-Glien

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ berühren können, sind nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, werden 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. 22 „Fasanensteig“ dient dabei der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse.

Die Änderung des Bebauungsplans wird zudem zum Anlass genommen, die bisherigen Festsetzungen zu überprüfen und an aktuelle Regelungen anzupassen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wasser- und luftundurchlässig unterbaute „Schottergärten“ zukünftig ausgeschlossen 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 Grundfläche erhöht werden. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Gemeinde ausweislich der Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan davon ausgegangen, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nauen Brieselang Krämer“ vorgesehen sind. Im Ergebnis der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowie des Umweltministeriums als Verordnungsgeber ist diese Ausgliederung nicht umgesetzt worden und die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich zu übernehmen.

5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Aufgrund von zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im Gebäudebestand sowie von Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen erfolgt mit der geplanten Änderung eine Aktualisierung der Planunterlage unter Verwendung von Daten des automatisierten Liegenschaftskatasters. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden – abgesehen von einer geringfügigen Anpassung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Bereich der Anbindung des Fasanensteigs an den Habichtsteig an die neu zugeschnittenen Flurstücksgrenzen sowie die Streichung der bisherigen zeichnerischen Festsetzung der zulässigen GRZ - unverändert in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

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

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Regelung zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächen für Nebenanlagen war nach Hinweis des Landkreises nicht eindeutig und damit nicht eindeutig anwendbar. Das Planungsziel einer - über die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinausgehenden Begrenzung von Nebenanlagen - wird von Seiten der Gemeinde nicht mehr weiterfolgt.

Die textliche Festsetzung I.4 wird daher ersatzlos **gestrichen**:

~~TF I.4: Im reinen Wohngebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen i.S. des § 19 BauNVO um bis zu 20 % zulässig.~~

Damit gelten für die Baugrundstücke die Bestimmungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. die Bestimmungen der neu gefassten textlichen Festsetzung I.3.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der benannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan sollen keine hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Regelung zur zulässigen Grundfläche durch zeichnerische Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 mit einer Ausnahmeregelung für kleinere Grundstücke war nach Hinweis des Landkreises unzulässig.

Die zeichnerische Festsetzung einer GRZ von 0,15 wird gestrichen.

Die textliche Festsetzung I.3 wird **wie folgt neu gefasst**:

TF I.3: Für Baugrundstücke mit einer Größe ab 770 m² gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung.

Für Baugrundstücke mit einer Größe unter 770 m² gilt eine Grundfläche (GR) von 115 m² für Einzelhäuser einschließlich angebauter Terrasse. Die maximal zulässige Grundfläche als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 173 m².

Damit kann den unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb des Geltungsbereichs Rechnung getragen werden.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden, bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ wird die textliche Festsetzung I.5 wie folgt geändert:

I.5 Die baulichen Anlagen sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüber liegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 48° begrenzt sind. ~~Die maximal zulässige Drempelhöhe wird mit 2,25 m über Oberkante Fußboden (OKF) des zweiten Geschosses festgesetzt.~~

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 eine Drempelhöhe von bis zu 2,25 m über Oberkante Fußboden (OKF) des zweiten Geschosses zulassen, wurden - in Kombination mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung von bis zu 48° - 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.

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 Drempel 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 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. 22 „Fasanensteig“

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 dem erhöhten Flächenbedarf für die Zahl der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien vom September 2022 gerecht zu werden, wird mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ die folgende textliche Festsetzung **neu eingefügt**:

I.14: In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien auf dem Baugrundstück drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß TF I.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.

Zum Ausgleich für die damit gegebenenfalls verbundene zusätzliche Bodenversiegelung wird die Pflanzung von Laubbäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen (vgl. Kap. 5.2).

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Fasanensteig 11 – 29 im Ergebnis der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unter Berücksichtigung der Planungshistorie entgegen der üblichen Planungspraxis weiterhin als Baugebiet festgesetzt. Die Flächen können damit bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen für die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen Grundstücksteile angerechnet werden, sie befinden sich aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dürfen nicht überbaut werden. Zum Ausschluss von Nebenanlagen auf den im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Teilflächen wird eine textliche Festsetzung **neu eingefügt**:

I.16: Die im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieslang-Krämer“ gelegenen Flächen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Dies betrifft mit Katasterstand vom 05.05.2025 die Flurstücke 267, 268, 376 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 270 - 274, 368 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 276 – 284, 354 und 355 der Flur 5 der Gemarkung Schönwalde.

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

Die Berücksichtigung der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Fasanensteig“ hat die unter Kapitel 5.1.1 erläuterte und im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan mögliche erhöhte Versiegelung zur Folge.

Entsprechend der textlichen Festsetzung I.6 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. 22 „Fasanensteig“ 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.

Zum Ausgleich der durch die textliche Festsetzung I.14 zugelassene zusätzliche Versiegelung wird mit der Änderung des Bebauungsplans folgende Festsetzung zur Einzelbaumpflanzung vorgenommen:

- I.15: Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß TF I.14, 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.**

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ wird der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 13.10.2023 gefolgt und gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) die textliche Festsetzung III.13 für den Neubau bzw. den Ersatzneubau baulicher Anlagen wie folgt **geändert**:

III.13 Im reinen Wohngebiet ist das ~~von den Dachflächen~~ anfallende Niederschlagswasser **von gering belasteten Herkunftsflächen** auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, **breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung)** 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 außer-halb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hoffflächen 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.

Mit der Änderung der textlichen Festsetzung wird somit die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen auf alle gering belasteten Herkunftsflächen erweitert und bezieht sich nun auch auf Terrassenflächen, Hoffflächen oder PKW-Parkplätze in Wohngebieten.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung die textliche Festsetzung II.9 zum Ausschluss von Fassaden aus Holz mit einem Flächenanteil von über 50 % der Außenwandflächen ersatzlos gestrichen:

~~Fassaden aus Holz sind maximal bis zu einem Flächenanteil von 50 % der gesamten Außenwandflächen zulässig.~~

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie als Maßnahme zur Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Folgen des Klimawandels („Klimawandelanpassungsmaßnahme“) wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung zum Verbot von Schottergärten mit wasser- und luftundurchlässigem Unterbau aufgenommen:

II.16: Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit Mittel- oder Grobkies („Kieselsteine“) oder Schotter abdeckt und mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut sind.

Damit sollen vollständig versiegelte Freiflächen, denen keine Erschließungsfunktion zukommt, vermieden werden. Die Anlage von „Steingärten“ ist zulässig, sofern sie nicht mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut und damit vollständig versiegelt sind. Diese Flächen werden jedoch nicht als Vegetationsflächen angerechnet.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Gemeinde ausweislich der Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan davon ausgegangen, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Nauen Brieselang Krämer“ vorgesehen sind. Im Ergebnis der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde sowie des Umweltministeriums als Verordnungsgeber ist diese Ausgliederung nicht umgesetzt worden und die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich zu übernehmen.

Die nachfolgen benannten Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“:

267, 268, 376 bis zu einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungs-bereichs-grenze, 270 - 274, 368 bis zu einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbe-reichsgrenze, 276 – 284, 354 und 355 (Katasterstand vom 05.05.2025).

Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 7. Januar 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110) zuletzt ge-ändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

5.6 Hinweise

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).

Die Beseitigung oder Beschädigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Anträge auf Genehmigung sind bei der Gemeinde schriftlich mit Begründung zu beantragen. Dem Antrag ist ein Baumbestandsplan mit Foto beizufügen, aus dem die auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile nach Standort, Art, Höhe und Stammumfang ersichtlich sind.

Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauftragung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

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. 22 „Fasanensteig“ werden bauliche Anlagen, die den geänderten und neu hinzugefügten Festsetzungen widersprechen, auf den Bestandsschutz gesetzt.

Zum Bestandsschutz der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichteten Nebenanlagen wird die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.

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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Fasanensteig“ 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. 22 „Fasanensteig“ sind geringfügige Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Belange erkennbar. Mit der textlichen Festsetzung I.14 wird die überbaubare Grundfläche ausnahmsweise 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.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft sind mit der Änderung des Bebauungsplans aufgrund der geplanten Unzulässigkeit von Schottengärten ebenfalls 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.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Gemeinde übernommen.

7 Verfahren

Änderungsbeschluss

Am 16.03.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Fasanensteig“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Beschluss wird im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. 04 vom 27. April 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ wurde mit Schreiben vom 28.08.2023 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 19.09.2023 (Gesch.-Z.: GL5.4-46155-009-0207/2006) mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ mit Stand vom Juni 2023 wurde vom 01.09.2023 bis einschließlich 02.10.2023 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. 08 vom 17. August 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.08.2023 zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom Juni 2023 aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind von der Änderung nicht berührt.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung erfolgten planinhaltliche Änderungen in Form einer zweiten Entwurfsfassung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ zur erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der geänderte Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ mit Stand vom Januar 2024 wurde vom 01.03.2024 bis einschließlich 02.04.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Schönwalde-Glien und im zentralen Landesportal veröffentlicht sowie im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. vom2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom2024 zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom Januar 2024 aufgefordert.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung erfolgten planinhaltliche Änderungen in Form einer dritten Entwurfsfassung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ zur erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ mit Stand vom Mai 2025 wurde vom2025 bis einschließlich2025 auf der Internetseite der Gemeinde Schönwalde-Glien und im zentralen Landesportal veröffentlicht sowie im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. .. vom2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom2025 zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Stand vom Mai 2025 aufgefordert.

Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Änderungsverfahren entsprechend dem jeweiligen Planungsstand fortgeschrieben.

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. 22 „Fasanensteig“, OT Schönwalde-Siedlung

Der am 13.11.2014 als Satzung beschlossene und am 12.05.2016 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 22 „Fasanensteig“ im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans wie folgt geändert:

- A Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans mit aktualisierter Planunterlage ersetzt. Die zeichnerische Festsetzung der GRZ wird durch die neu gefasste textliche Festsetzung I.3 ersetzt.

- B Die textliche Festsetzung I.4 wird ersatzlos **gestrichen**:
~~Im reinen Wohngebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen i.S. des § 19 BauNVO um bis zu 20 % zulässig.~~

Die textliche Festsetzung II.9 wird ersatzlos **gestrichen**:

~~Fassaden aus Holz sind maximal bis zu einem Flächenanteil von 50 % der gesamten Außenwandflächen zulässig~~

- C Die textliche Festsetzung I.3 wird **wie folgt neu gefasst**:
Für Baugrundstücke mit einer Größe ab 770 m² gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung.
Für Baugrundstücke mit einer Größe unter 770 m² gilt eine Grundfläche (GR) von 115 m² für Einzelhäuser einschließlich angebauter Terrasse. Die maximal zulässige Grundfläche als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 173 m².

Die textliche Festsetzung I.5 wird **wie folgt geändert**:

Die baulichen Anlagen sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Vorschrift sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüber liegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 48° begrenzt sind. ~~Die maximal zulässige Drempelhöhe wird mit 2,25 m über Oberkante Fußboden (OKF) des zweiten Geschosses festgesetzt.~~

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 textliche Festsetzung III.13 wird **wie folgt geändert**.

Im reinen Wohngebiet ist das ~~von den Dachflächen~~ anfallende Niederschlagswasser **von gering belasteten Herkunftsflächen** auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, **breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung)** zu versickern.

D Es werden folgende Textlichen Festsetzungen **neu eingefügt**:

I.14: In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien auf dem Baugrundstück drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß TF I.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.

I.15: Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß TF I.14, 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.16: Die im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieslang-Krämer“ gelegenen Flächen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Dies betrifft mit Katasterstand vom 05.05.2025 die Flurstücke 267, 268, 376 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 270 - 274, 368 bis einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 276 – 284, 354 und 355 der Flur 5 der Gemarkung Schönwalde.

II.17: Schottergärten sind nicht zulässig. Schottergärten im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind gärtnerisch angelegte Flächen, die mit Mittel- oder Grobkies („Kieselsteine“) oder Schotter abdeckt und mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen unterbaut sind.

- E Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Fasanensteig“ gelten unverändert.

Änderungen und Ergänzungen: fett gestellte Schrift

F Nachrichtliche Übernahme

Die nachfolgen benannten Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieslang-Krämer“:

267, 268, 376 bis zu einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 270 - 274, 368 bis zu einem Abstand von 15 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, 276 – 284, 354 und 355 (Katasterstand vom 05.05.2025).

Es gelten die Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ vom 7. Januar 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110) zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

Wiedergabe der unverändert geltenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zum besseren Verständnis der Änderungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

1. *Im reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*
2. *Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet beträgt mit Ausnahme des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 220/36 (neu: 341) - 500 m². Für das Baugrundstück mit der Flurstücksnummer 220/36 (neu: 341) beträgt das Mindestmaß für die Grundstücksgröße 490 m².*
3. *neu gefasst mit der vorliegenden Änderung.*
4. *gestrichen mit der vorliegenden Änderung*
5. *geändert mit der vorliegenden Änderung*
6. *Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Zufahrten sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.*

7. *Im reinen Wohngebiet sind die mit Planzeichen markierten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zu bepflanzen: Auf den durch Planzeichen vorgegebenen Flächen sind Gehölzpflanzungen als Hecken aus einheimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei ist die folgende Pflanzdichte vorzusehen: je angefangenem m² Fläche zum Anpflanzen sind 1,5 Sträucher in Pflanzgrößen zwischen 60/80 cm und 100/150 cm zu pflanzen. Auf dem Grundstück Fasanensteig Nr. 29 (Flurstück 220/29, Flur 5, Gemarkung Schönwalde) sind auf einer Fläche von 50 m² Gehölzpflanzungen als Hecken aus einheimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste 2 und 3 oder ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.*

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. *Im reinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude Dächer als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 48 Grad auszubilden. Es sind nur rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Dacheindeckungen zulässig.*
9. *gestrichen mit der vorliegenden Änderung.*
10. *Als Einfriedungen zulässig sind nur offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,40 m aus Holz, Steinen oder Metall. Darüber hinaus sind als Einfriedungen Hecken aus Arten der Pflanzlisten 1-3 ohne Höhenbegrenzung zulässig, nicht jedoch entlang der Haupterschließungsstraße. Hier gilt auch für Hecken die Höhenbegrenzung auf 1,40 m. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.*

III. Sonstige Festsetzungen

11. *Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*
12. *Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen mit Aufforstung einer Fläche von 4.410 m² auf dem Flurstück 111 der Flur 5 in der Gemarkung Schönwalde werden der festgesetzten Verkehrsfläche zugeordnet.*
13. *geändert mit der vorliegenden Änderung.*

Anlage: Ursprungsbebauungsplan