Gemeinde Schönwalde-Glien
Landkreis Havelland

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 06 „In den Steigen“, 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

Entwurf Oktober 2025

Stand: 30.09.2025

Gemeinde Schönwalde-Glien
Landkreis Havelland

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 06 „In den Steigen“, 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:

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

Stand: 30.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 1

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES 1
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 1
1.3 ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13 BAUGB 3

2 AUSGANGSSITUATION 4

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG 4
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN 4
2.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 5
2.4 VER- UND ENTSORGUNG 6
2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 7
2.6 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG 9
2.7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 9
2.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 9

3 PLANUNGSBINDUNGEN 10

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 10
3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 10
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 11
3.4 LANDSCHAFTSPLANUNG 11
3.5 FACHPLANUNGEN 12

4 PLANUNGSKONZEPT 13

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 13

5 PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 13

5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 13
5.2 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZGEBOTE 20
5.3 VERKEHRSFLÄCHEN 21
5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 22
5.5 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 66 BBGWG 22
5.6 FESTSETZUNG ZUR ABWASSERBESEITIGUNG 23
5.7 FLÄCHEN FÜR SPIELPLÄTZE 23
5.8 HINWEISE 23

6 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG 25

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN 25
6.2 VERKEHR 25
6.3 VER- UND ENTSORGUNG 25
6.4 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 26
6.5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 28
6.6 KOSTEN UND FINANZIERUNG 28

7 VERFAHREN 29

8 RECHTSGRUNDLAGEN 30

9 ANHANG 31

1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat am 20.04.2023 die Änderung des am 22.04.2024 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ im Ortsteil Schönwalde-Siedlung beschlossen. Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (vgl. Kap. 1.3).

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

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

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönwalde-Siedlung im Süden der Gemeinde Schönwalde-Glien und umfasst das Siedlungsgebiet zwischen Amselsteig im Westen und Norden. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Berliner Allee begrenzt und im Osten durch den Nieder Neuendorfer Kanal. Im Nordosten grenzt an das Plangebiet „In den Steigen“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08 „Wohngebiet Straße A“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ umfasst eine Fläche von circa 55 ha mit rund 550 Grundstücken. Darin enthalten sind die Grundstücke des Amselsteigs, Drosselsteigs, Finkensteigs, Wachtelsteigs, Schwalbensteigs, Stieglitzsteigs, Meisensteigs, Zeisigsteigs, Kleibersteigs, Nachtigallensteigs, Kiebitzsteigs, Hänflingsteigs, Waldkauzsteigs, Rotkehlchensteig, Zaunkönigsteigs und teilweise der Berliner Allee.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ 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. 06 „In den Steigen“ dient der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse. Zudem ist eine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück vorgesehen. Planungsziel ist die Gewährleistung einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsgebietes entsprechend den Planungszielen des Ursprungsbebauungsplans. Diese Planungsziele sehen kein drittes Vollgeschoss in überhohen Dachräumen vor.

Auf der Grundlage der bisher getroffenen textlichen Festsetzungen werden in Einzelfällen Gebäudekubaturen ermöglicht, die aufgrund überhoher Dachräume den optischen Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes erzeugen und damit im Widerspruch zum ursprünglichen Planungsziel der Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse stehen. Zudem wurde die

zulässige Grundfläche von bis zu 140 m² für das zulässige Einzelhaus auf den jeweiligen Grundstücken in Einzelfällen für die Errichtung von zwei Einzelhäusern genutzt. Daher ist zur Klarstellung der ursprünglichen Planungsabsicht eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans erforderlich.

Zur Vermeidung von unnötigen Befestigungen und Versiegelungen soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Lage der Garagen und Stellplätze auf den vorderen Bereich der Baugrundstücke beschränkt werden.

Die im September 2022 beschlossene Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien sieht einen höheren Bedarf an Pkw-Stellplätzen vor, als er bisher im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt wurde. Daher muss auf den Baugrundstücken, die laut der aktuellen Stellplatzsatzung einen höheren Bedarf an Pkw-Stellplätzen aufweisen, die bebaubare Fläche für Nebenanlagen erhöht werden. Die Festsetzungen der vorliegenden Entwurfsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ sehen hierfür entsprechende Regelungen vor. Außerdem ist die durch die zusätzlichen Stellplätze versiegelte Fläche und die damit verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Pflanzmaßnahmen auszugleichen.

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

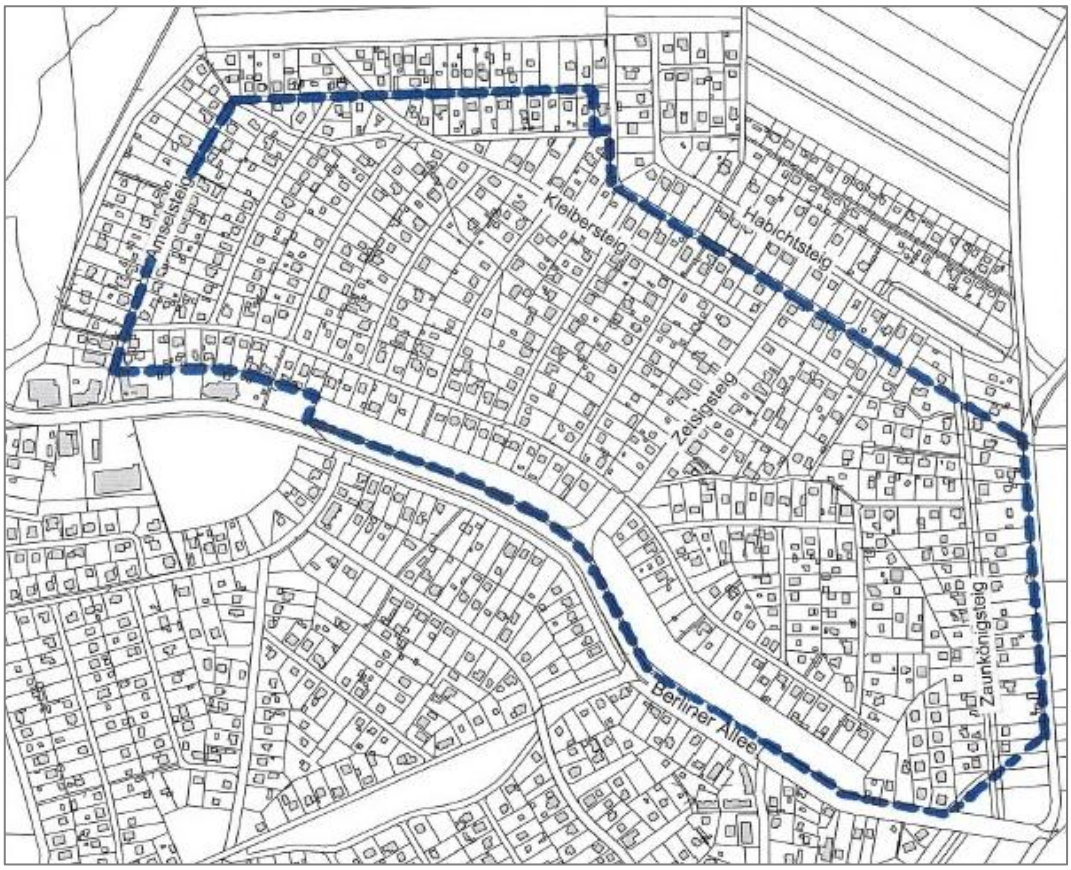

Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“, zugleich Geltungsbereich der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ dient der Klarstellung der Planungsziele des Ursprungsbebauungsplans. Die Grundzüge der Planung werden daher durch Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Störfallschutz).

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

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

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

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönwalde-Siedlung im Süden der Gemeinde Schönwalde-Glien. Es umfasst das Siedlungsgebiet zwischen Ameisensteig, Kleibersteig, Zaunkönigsteig und Berliner Allee im Süden.

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

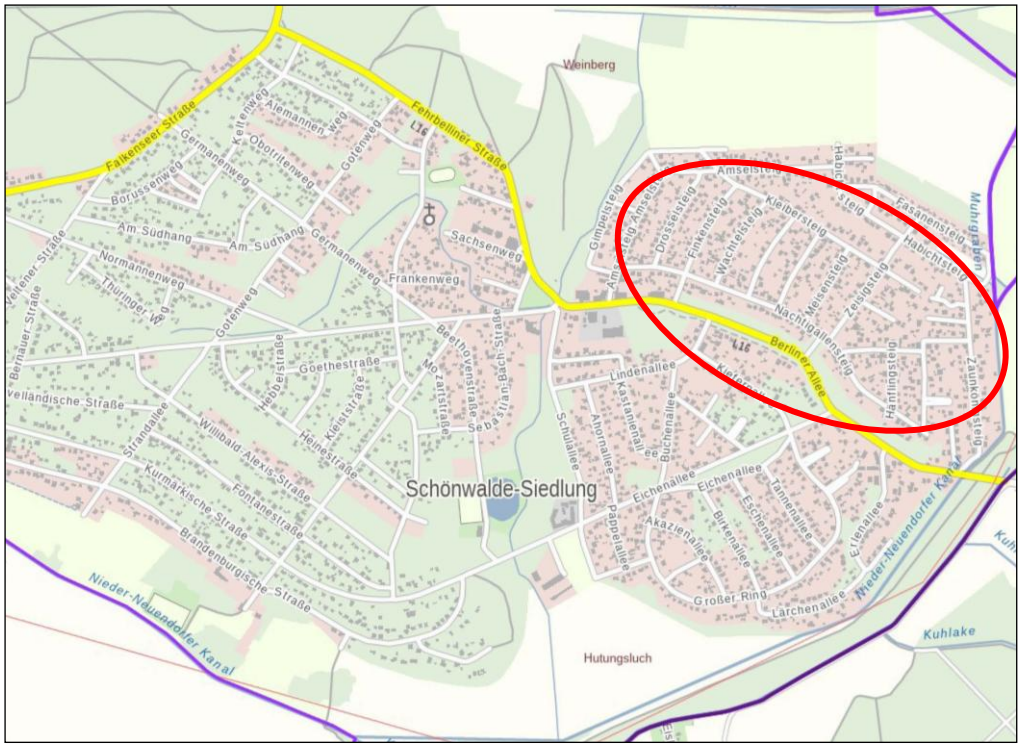

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien (WebMap: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs haben einen Mittelwert von 970 m². Bei einzelnen Grundstücken handelt es sich um Erholungsgrundstücke. Bei einzelnen Flächen handelt es sich um Wald nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Auf der Grundlage des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB erfolgte nach 1990 eine vermehrte Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern.

Abb. 3: Luftbild des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien, Befliegung 14.04.2024 (DOP: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Das Relief innerhalb des Geltungsbereichs ist relativ eben. Die Geländehöhen liegen gemäß der digitalem Geländemodell (DGM) zwischen 32 m und 33,0 m über NHN.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Amselsteig, Drosselsteig, Finkensteig, Wachtelsteig, Schwalbensteig, Stieglitzsteig, Meisensteig, Zeisigsteig, Kleibersteig, Nachtigallensteig, Kiebitzsteig, Hänflingsteig, Waldkauzsteig, Rotkehlchensteig, Zaunkönigsteig als interne Erschließungsstraßen.

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

Über den rund 7 km entfernten Bahnhof Falkensee besteht Anschluss an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) mit etwa halbstündlichen Verbindungen in Richtung Berlin. Entlang der Berliner Allee besteht der Anschluss an das Busnetz der

Havelbus Verkehrsgesellschaft (Buslinie 651 Schönwalde, Fliegersiedlung – Schönwalde Erlenbruch und Buslinie 671 Paaren/Glien – Schönwalde – S+U Rathaus Spandau).

2.4 Ver- und Entsorgung

Zum aktuellen Leitungsbestand sowie zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungskapazitäten erfolgt keine Beteiligung der im Gemeindegebiet vertretenen örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Wohngebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass die Belange von den Versorgungsunternehmen von der Planänderung nicht berührt werden.

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

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

Telekommunikationsanlagen
Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt.

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

Niederschlagswasser

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

Brandschutz

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

1. Zu allen geplanten Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mit anschließender Bewegungsfläche herzustellen. Die Bewegungsfläche ist in den Abmessungen von mindestens B x L: 7 m x 12 m herzustellen. Die Feuerwehr-Bewegungsfläche ist so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Wendemöglichkeit (Wendehammer) für das Feuerwehrfahrzeug genutzt werden kann, sofern keine beidseitige Anbindung der Straße erfolgt.

Der Wendehammer ist entsprechend den Anforderungen der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) herzustellen und kann gleichzeitig als Feuerwehrbewegungsfläche genutzt werden. (§ 5 BbgBO i.V.m. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (BbgBKG § 3, i.V.m. DVGW-Arb. Blatt W 405).
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen. Der Abstand zwischen den Hydranten oder einer alternativen Löschwasserentnahmestelle zu den Gebäuden darf maximal 100 m betragen.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t erreichbar sein.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Der gesamte Ortsteil Schönwalde-Siedlung ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von über 670 m (FFH-Gebiet Muhrgraben mit Teufelsbruch – DE 3345-301) sowie südlich in einer Entfernung von über 2.000 m (FFH-Gebiet Falkenseer Kuhlaake – DE 3444-306). Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet ist das SPA-Gebiet „Spandauer Forst“ (DE 3445-301), zugleich FFH-Gebiet „Spandauer Forst“ im Bezirk Spandau von Berlin in einer Entfernung von rund 2.500 m südöstlich.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien vom Oktober 2005 (Karte: Biotope und Arten) werden die Siedlungsflächen dem Biotoptyp *12260 Einzel- und Reihenhausbebauung* zugeordnet. Die Waldflächen entlang der Berliner Alle werden als *08310 Eichenforst* und *08510 Eichforst mit Nadelholz* kartiert. Dieser bis zu 50 m breite Waldstreifen entlang der Berliner Allee trennt die Grundstücke des Nachtigallensteigs von der viel befahrenen Landesstraße ab. Durchzogen wird dieser Waldstreifen von einzelnen ungenehmigten Grundstückszufahren sowie einem unbefestigten Fußweg.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein geschütztes Biotop gemäß Brandenburger Kataster der geschützten Biotope. Im Bereich des Wachtelsteigs verzeichnet der Landschaftsplan ein Naturdenkmal. Das Geoportal des Landkreises Havelland enthält ebenfalls die Daten zu Naturdenkmalen. Hier werden mehrere alte Eichen im Bereich der Gaststätte „Schwanenkrug“ außerhalb des Geltungsbereichs als einzige Naturdenkmale im Ortsteil Schönwalde-Siedlung geführt.

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

Bei den Böden handelt es sich gemäß Landschaftsplan (Karte: Boden) um podsolige, vergleyte Braunerden. Auf den Baugrundstücken bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Versiegelung von Flächen.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, welche dem Gewässernetz der Hauptgewässerläufe Berlin und Brandenburgs bzw. dem Geodatenbestand des Landesamtes für Umwelt angehören. Jedoch durchziehen einige gliedernde Entwässerungsgräben mit einer Breite von 1,5 bis 2 m das Plangebiet. Diese Gräben sind zum Teil mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsen und münden nördlich des Geltungsbereichs in den Nieder-Neuendorfer Kanal, welcher auch die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet. Der Nieder-Neuendorfer-Kanal ist ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer II. Ordnung. Auch die Entwässerungsgräben innerhalb des Plangebiets werden als Gewässer II. Ordnung eingestuft.

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt.

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

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

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

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

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

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

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

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

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

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. 06 „In den Steigen“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie im Übrigen nach § 34 BauGB.

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

3.2 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird 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.

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. In der öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 26.06.2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahren beschlossen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplanung

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

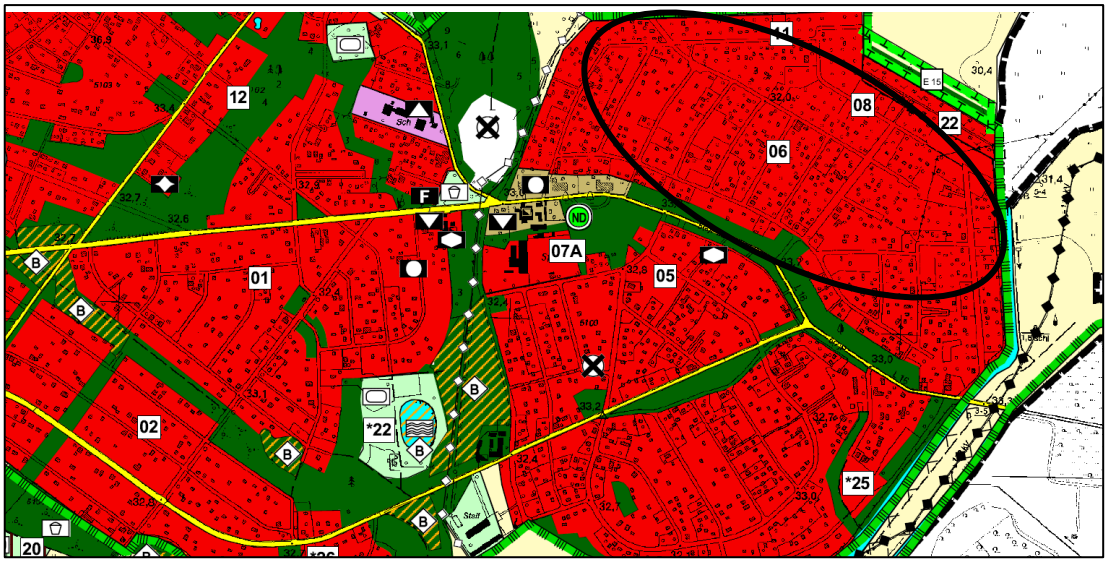

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien

3.4 Landschaftsplanung

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

Nachrichtlich übernommen wird das Naturdenkmal innerhalb des Geltungsbereichs.

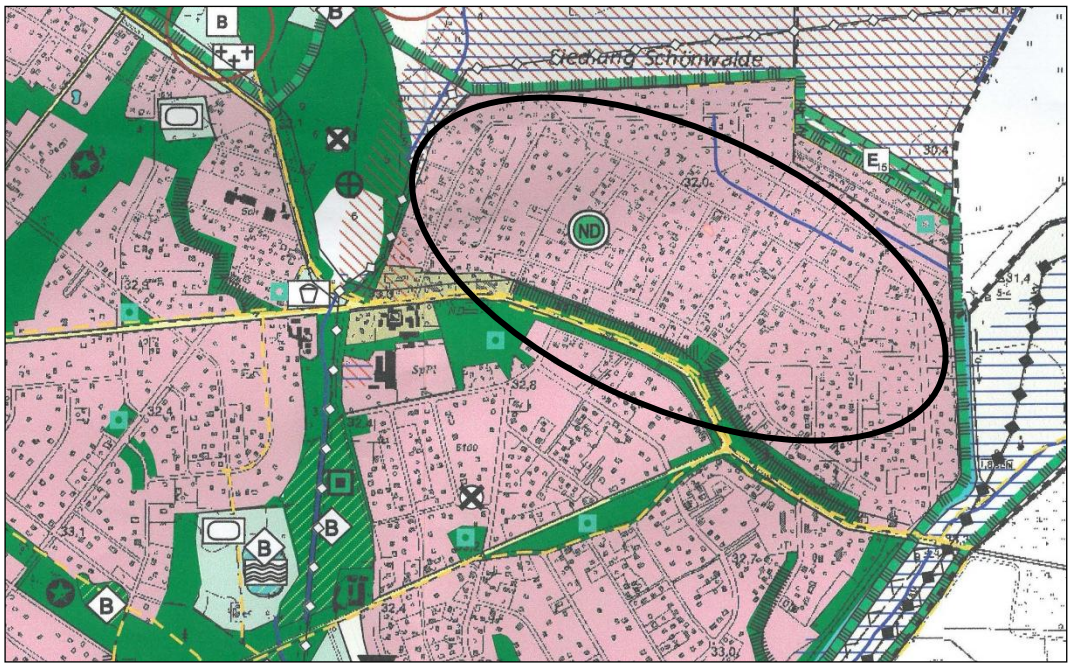

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Schönwalde-Glien

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ berühren können, sind nicht bekannt.

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

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ dient dabei der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück.

Zur Vermeidung von unnötigen Befestigungen und Versiegelungen soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Lage der Garagen und Stellplätze auf den vorderen Bereich der Baugrundstücke beschränkt werden.

Zudem soll der mit der aktuellen Stellplatzsatzung festgelegte Bedarf an Pkw-Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken mit der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Steigen“ werden zudem die ursprünglichen textlichen Festsetzungen auf Eindeutigkeit und Aktualität überprüft, ggf. entsprechend geändert und in eine nachvollziehbare Reihenfolge gebracht.

5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ erfolgt auch eine Änderung der Planzeichnung.

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 Art der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ werden im Sinne der Planklarheit alle textlichen Festsetzungen auf die aktuelle Rechtsgrundlage angepasst. Demzufolge werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

TF 1: Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ~~**in der Fassung vom 23. Januar 1990**~~ ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

TF 2: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung ~~**in der Fassung vom 23. Januar 1990**~~ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Fläche für Gemeinbedarf

Für das Flurstück 153 der Flur 15 wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentlichen Verwaltung“ festgesetzt. Dieses Grundstück grenzt an das Rathaus und ist Eigentum der Gemeinde Schönwalde-Glien. Die Gemeinde plant hier einen Erweiterungsbau für die Verwaltung sowie weitere Stellplätze.

Die Festsetzung eines Baufensters ist nicht vorgesehen. Die Geschossigkeit des Verwaltungsgebäudes soll sich an den umliegenden Wohngebäuden orientieren und zwei Vollgeschosse nicht überschreiten, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebaut wird.

5.1.2 Maß der Nutzung

Es ergaben sich bei der Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ Fragen bezüglich der Zulässigkeit von Terrassen und den übrigen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Daher erfolgt eine Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 4. Zudem strebt die Gemeinde Schönwalde-Glien eine Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Bebauungspläne für den Ortsteil Schönwalde-Siedlung an.

Bisher wurde im Ursprungsbebauungsplan mit der TF Nr. 4 eine Zulässigkeit von Einzelhäusern bis maximal 140 m² Grundfläche je Baugrundstück festgesetzt. Weitere Regelungen zur Grundfläche der Nebenanlagen wurden mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht getroffen. Somit gilt die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 % der zulässigen Grundfläche. Gemäß der ursprünglichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 sowie den Ausführungen in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans ist daher von einer bisher zulässigen maximalen Grundfläche für alle bauliche Anlagen von insgesamt 210 m² für Baugrundstücke mit einer Fläche ab 750 m² auszugehen. Für Baugrundstücke bis mindestens 500 m² gilt eine maximale Grundfläche für alle baulichen Anlagen von 150 m². Dies entspricht einer rechnerischen GRZ von 0,28 bzw. 0,3.

Zur Klarstellung der maximal zulässigen Grundfläche in der Summe aller baulichen Anlagen je Baugrundstück werden daher in Anlehnung an die Bebauungspläne Nr. 02 „Nordmärkische“, Nr. 03 „Havelländische“ und Nr. 05 „Baumalleen“ die textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

TF 3: Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit ~~**maximal zwei Vollgeschossen und**~~ einer Grundfläche bis zu **170 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück** ~~**für den Bauhauptkörper**~~ zulässig. ~~**Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.**~~

Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 270 m².

TF 4: Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ~~**müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können**~~ **sind abweichend zur Festsetzung Nr. 3 auf Grundstücken, die die Mindestgröße nach TF Nr. 10 nicht erreichen,** Einzelhäuser mit ~~**maximal zwei Vollgeschossen sowie**~~ einer Grundfläche bis zu **120 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück** ~~**für den Bauhauptkörper**~~ **zulässig.** ~~**auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von**~~

~~**500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind.**~~

Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 190 m².

Mit dieser Klarstellung und gleichzeitiger Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung an die Bebauungspläne Nr. 02 „Nordmärkische“, Nr. 03 „Havelländische“ und Nr. 06 „Baumalleen“ ist nun eine größere Grundfläche von bis zu 60 m² für alle baulichen Anlagen je Baugrundstück zulässig. Die rechnerische GRZ beträgt mit vorliegender Änderung und Mindestgrundstücksgröße von 750 m² nun 0,36 statt 0,28. Bei kleineren Baugrundstücken liegt die rechnerische GRZ bei maximal 0,38 statt 0,3. Mit dieser Erweiterung der zulässigen überbaubaren Grundfläche je Baugrundstück wird das Maß der baulichen Nutzung zudem an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet angepasst.

Bisher wurde im Ursprungsbebauungsplan mit den textlichen Festsetzung Nr. 4 und 5 sowohl die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als auch das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB mit Festsetzungen zur zulässigen Größe der Grundfläche als auch der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Klarstellung des städtebaulichen Planungswillens der Gemeinde Schönwalde-Glien werden diese beiden Inhalte des Bebauungsplans in einzelne textliche Festsetzungen getrennt (siehe auch Kapitel „Sonstige Festsetzungen“).

TF 6: Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen ~~**und einer Grundfläche bis zu 140 m² für den Bauhauptkörper**~~ zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet 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. 06 „In den Steigen“

1 Kfz – Stellplatz je Wohnung bis 74 m² Wohnfläche

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

3 Kfz – Stellplätze je Wohnung ab 120 m² Wohnfläche

herzustellen. Demzufolge kann es auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen (alt Nr. 2, neu Nr. 9 sowie neu Nr. 3) zu einem Bedarf von bis zu 6 Stellplätzen auf einem Baugrundstück kommen.

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

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

Um den erhöhten Anforderungen an die Zahl der Stellplätze der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien vom September 2022 gerecht zu werden, wird mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten und Abstellplätze für Fahrräder erhöht. Der erforderliche zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich wie folgt:

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

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

Bei Inanspruchnahme dieser erhöhten Grundfläche ergibt sich eine Gesamtgrundfläche von 320 m². Ausgegangen von der Mindestgrundstücksgröße von 750 m² (siehe TF Nr. 10) wird damit eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,42 erreicht.

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

Zur Berücksichtigung der entsprechenden Flächenbedarfe wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ die folgende textliche Festsetzung neu eingefügt:

TF 8: In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen je Baugrundstück

bei 3 geforderten Stellplätze um 13 m²,

bei 4 geforderten Stellplätze um 25 m²,

bei 5 geforderten Stellplätze um 37 m²,

bei 6 geforderten Stellplätze um 50 m² zulässig.

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

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

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne der § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll mit dieser Änderung nicht mehr möglich sein. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 und 4 genannte Grundfläche von 270 m² bzw. 190 m² als Summe aller baulichen Anlagen ist als **absolute** überbaubare Grundfläche zu verstehen. Daher wird eine neue textliche Festsetzung hinzugefügt, welche die Überschreitungsmöglichkeit i.S.d. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausschließt:

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

5.1.3 Sonstige Festsetzungen

Bisher wurde im Ursprungsbebauungsplan mit den textlichen Festsetzung Nr. 4 und 5 sowohl die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als auch das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB mit Festsetzungen zur zulässigen Größe der Grundfläche als auch der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Klarstellung des städtebaulichen Planungswillens der Gemeinde Schönwalde-Glien werden diese beiden Inhalte des Bebauungsplans in einzelne textliche Festsetzungen getrennt (siehe auch Kapitel „Maß der Nutzung“).

Zur Klarstellung der Mindestgrundstücksgröße und Baugrundstücke, die das Mindestmaß nicht erreichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 10 hinzugefügt:

TF 10: Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können ~~**Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Grundfläche bis zu 100 m² für den Bauhauptkörper auf**~~ Baugrundstücke~~n~~ mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind. **Dies gilt für folgende Flurstücke mit dem Katasterstand vom 14.07.2025:**

Flur 3	**Flurstück 289**	**Berliner Allee 85**	**515 m²**
Flur 6	**Flurstück 29**	**Kleibersteig 7 A**	**629 m²**
	Flurstück 124	**Kleibersteig 32**	**585 m²**
	Flurstück 125	**Stieglitzsteig 1**	**584 m²**
	Flurstück 168	**Kleibersteig 5 B**	**513 m²**
Flur 14	**Flurstück 131**	**Kiebitzsteig 10**	**629 m²**
	Flurstück 136	**Kiebitzsteig 23**	**675 m²**
	Flurstück 138	**Nachtigallensteig 76**	**730 m²**
Flur 15	**Flurstück 56**	**Drosselsteig 4**	**681 m²**
	Flurstück 112	**Wachtelsteig 9**	**529 m²**

Um die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen hat die Gemeinde Schönwalde-Glien beschlossen, die Lage der Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken festzulegen. Zukünftig soll die Anordnung von Stellplätzen und Garagen nur noch im vorderen Bereich der Baugrundstücke bis zu einer Tiefe von 25 m möglich sein. Mit dieser Festsetzung sollen lange Zufahrten zu einer rückwärtig gelegenen Garage und damit ein hoher Befestigungsgrad auf den Baugrundstücken vermieden werden. Es wird daher folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 06 „In den Steigen“ aufgenommen:

TF 12: Stellplätze und Garagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeordnet werden, bei Hammergrundstücken zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der verlängerten rückwärtigen Baugrenze.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ erfolgt zur Sicherung der ursprünglichen Planungsziele die zeichnerische Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

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

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

Die Bebauung von Flurstücken, die das Mindestmaß von 500 m² unterschreiten, ist nur möglich, wenn mehrere Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst sind. Dies betrifft beispielsweise die Flurstücke 334/6 und 334/4 der Flur 3 oder die Flurstücke 185 und 39 der Flur 6.

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

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

Auf der Grundlage der in der Liegenschaftskarte eingetragenen Wohngebäude und einer Überprüfung der Eintragungen im Zuge von Ortsbegehungen im Juni 2025 wurden für Grundstücke, auf denen eine abweichende Wohnbebauung erfolgt ist, die festgesetzten „Baufenster“ an die vorhandene Wohnbebauung angepasst. Die abweichenden Maße sind in der Planzeichnung angegeben.

In Einzelfällen wurde das Baufenster nicht an die vorhandene Bebauung angepasst. Dies betrifft beispielsweise nicht mehr genutzte Wochenendhäuser, welche von einem Altbaumbestand mit Waldcharakter umgeben sind (z.B. Flurstück 345 der Flur 3 oder Flurstück 6 der Flur 14). Auf diesen Grundstücken wurde das Baufenster so festgesetzt, dass bei einer neuen Nutzung der Altbaumbestand so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Auf einzelnen Baugrundstücken entspricht der aktuelle Katasterstand der Gebäude nicht der Realität. So wurden hier vor kurzem neue Wohnhäuser errichtet oder der Gemeinde Schönwalde-Glien liegt bereits ein Bauantrag für eine neue Bebauung vor. Auf diesen Baugrundstücken wurde ebenfalls abweichend von dem Katasterstand das Baufenster an der neuen Bebauung orientiert. Dies betrifft beispielsweise die Flurstücke 111 der Flur 15 oder 115 der Flur 6.

Während der oben erwähnten Ortsbegehung wurde neben der Überprüfung der Lage der Wohngebäude auf den Baugrundstücken auch der Altbaumbestand bei der Festlegung der Baufenster berücksichtigt. Um den waldbaumgeprägten Charakter des Siedlungsgebietes

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ zu erhalten, wurde in Einzelfällen von dem Abstand von 5 m zur Straße für die Baufenster zu Gunsten vom Altbaumbestand abgewichen.

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

TF 11: Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ansonsten die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich wären.

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

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ wird die textliche Festsetzung Nr. 7 **wie folgt geändert**:

TF 19: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.

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 Oberkannte Fertigfußboden des ersten anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Änderung dient der Klarstellung zur Anzahl der im Geltungsbereich maximal zulässigen Vollgeschosse. Auf der Grundlage der bisher getroffenen textlichen Festsetzung, die in Kombination mit der zulässigen Grundfläche des Einzelhauses und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung zwischen 25° und 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 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.

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

Im Ursprungsbebauungsplan wurde keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da die Festsetzungen nicht über die bereits zulässigen Eingriffe hinausgingen bzw. bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans wurde als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt und die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an das, was sich einfügt, angepasst.

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

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

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

Die Berücksichtigung der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien in der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 06 „In den Steigen“ hat also die unter Kapitel 5.1.2 erläuterte und im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan erhöhte Versiegelung zur Folge.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 12 (neu Nr. 15) 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. 06 „In den Steigen“ stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung. Grundstücksbezogene flächige Strauchgehölzpflanzungen sind

in dem bereits zum Teil dicht bebauten Siedlungsbereich nicht umsetzbar. Daher sollen die zusätzlich herzustellenden Pkw-Stellplätze durch Einzelbaumpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück ausgeglichen werden. Hierzu ist je angefangener zusätzlicher Pkw-Stellplatz (50 m²) die Pflanzung von einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubbaum vorgesehen.

Zum Ausgleich der durch die textliche Festsetzung Nr. 8 zulässigen Versiegelung für Pkw-Stellplätze wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende Festsetzung zur Einzelbaumpflanzung vorgenommen:

TF 16: Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF Nr. 8, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF Nr. 3 und Nr. 4 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF Nr. 13 können angerechnet werden.

Bei der grünordnerischen Festsetzung Nr. 10 (neu Nr. 13) des Ursprungsbebauungsplans handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfestsetzung zur Eingriffskompensation. Sie dient der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher ist eine Anrechnung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung durch die Herstellung von Stellplätzen an die Pflanzungen gemäß TF Nr. 16 möglich. Die Anrechnung der Gehölzpflanzungen bezieht sich allerdings ausschließlich auf die festgesetzten Baumpflanzungen nach TF Nr. 10 (neu Nr. 13). Bestandsbäume können für die Kompensation für zukünftige Versiegelungen nicht herangezogen werden.

Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer keine Baumpflanzungen nach TF Nr. 10 (neu Nr. 13) leisten muss und die nach TF Nr. 3 und Nr. 4 festgesetzte Grundfläche für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen überschreitet, ist also ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß TF Nr. 16 zu pflanzen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ sollen die Flächen des Entwässerungsgrabens, welcher durch den Geltungsbereich verläuft, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese Flächen sind im Besitz der Gemeinde Schönwalde-Glien und sollen als Grünverbindung innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten und entwickelt werden.

TF 17. Auf der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Graben zusammen mit dem vorhandenen Gehölzbestand als Grünverbindung innerhalb von Siedlungsflächen zu erhalten und zu ergänzen.

5.3 Verkehrsflächen

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

Die straßenunabhängigen Wegeverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“** festgesetzt. Diese Katersteige dienen einerseits als Fußwegeverbindung zur Berliner Allee und andererseits als Wartungswege für die Grünfläche des Grabens, welche regelmäßig durch die Gemeinde gepflegt werden.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Im Zuge der Änderung der Planzeichnung werden die Flurstücke 5, 12, 13, 180 der Flur 6 sowie die Flurstücke 407 und 300 der Flur 3 als **öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Bei diesen beiden Flächen handelt es sich um unbebaute und teilweise mit Waldbäumen bestandene Flurstücke, die bislang als Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets dargestellt wurden. Um den Gebietscharakter der Siedlung zu stärken, hat sich die Gemeindeverwaltung Schönwalde entschlossen, von einer Bebauung dieser Flurstücke abzusehen und sie als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Des Weiteren werden die Flurstücke des Grabens ebenfalls als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die betrifft die Flurstücke 3, 10, 28, 58, 59, 76, 79 der Flur 6.

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ wird gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) die textliche Festsetzung Nr. 11 erweitert bzw. konkretisiert:

TF 14: Das Niederschlagswasser **von gering belasteten Herkunftsflächen** ist auf den jeweiligen Grundstücken **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),
- 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.

Mit dieser Anpassung der textlichen Festsetzung werden die Bestimmungen zur Versickerung des Niederschlagswassers mit den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 02 „Nordmärkische“, Nr. 03 „Havelländische“ und Nr. 05 „Baumalleen“ vereinheitlicht.

5.6 Festsetzung zur Abwasserbeseitigung

Die ursprüngliche Festsetzung Nr. 9 zur Abwassererschließung wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ ersatzlos gestrichen werden, da im gesamten Geltungsbereich inzwischen eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage besteht.

~~Nr. 9: Die Abwassererschließung muss grundsätzlich über eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Sollte zum Zeitpunkt des Baubeginns die zentrale Abwasserentsorgungsanlage noch nicht vorhanden sein, können als Abweichung abflusslosen, wasserdichte Sammelgruben zugelassen werden.~~

5.7 Flächen für Spielplätze

In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde auf dem gemeindeeigenen Flurstück 48 der Flur 14 eine Fläche für Sport- und Spielanlagen – naturnaher Kinderspielplatz – festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Spielplatz „Richard-Dehmel-Straße“ bestand bisher nicht der Bedarf, diesen Spielplatz im Waldkauzsteig umzusetzen. Auch in näherer Zukunft sieht die Gemeinde Schönwalde-Glien kein Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes an diesem Standort. Daher wird die ursprüngliche Festsetzung Nr. 8 ersatzlos gestrichen:

TF 8: ~~Auf dem Flurstücke 48 der Flur 14 (Waldkauzsteig) ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen – naturnaher Kinderspielplatz – anzulegen.~~

5.8 Hinweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 06 „In den Steigen“ enthält keine Hinweise zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Mit der Änderung werden daher entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

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

von den Verboten des besonderen Artenschutzes nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

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

Stellplatzsatzung

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

6 Auswirkungen der Änderung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ werden Gebäude außerhalb der festgesetzten Baufenster auf den Bestandsschutz gesetzt.

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

Auch die nun mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stimmen mit nicht mit allen Bestandsgebäuden überein. Einige Bestandsgebäude verfügen über eine deutlich höhere überbaute Grundfläche.

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

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

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

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

Auf der Grundlage der in der Liegenschaftskarte eingetragenen Wohngebäude und einer Überprüfung der Eintragungen im Zuge von Ortsbegehungen im Juni 2025 geht die Gemeinde als Plangeberin davon aus, dass sich alle vorhandenen und legal errichteten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Baufenster befinden.

6.2 Verkehr

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ hat keine Auswirkungen auf die bedarfsgerechte Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 „In den Steigen“ 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. 06 „In den Steigen“ sind geringfügige Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Belange erkennbar. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 8 wird die überbaubare Grundfläche für die Hauptanlage sowie die Grundfläche für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan erhöht. Diese zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit wirkt sich beeinträchtigend auf das Schutzgut Boden aus und muss mit einer entsprechenden Gehölzpflanzung ausgeglichen werden.

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

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft sind mit der Änderung des Bebauungsplans aufgrund der geplanten Festsetzung von weiteren öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ebenfalls positive Wirkungen verbunden.

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

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen im Planvollzug.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von Seiten der Gemeinde übernommen.

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

7 Verfahren

Änderungsbeschluss

Am 20.04.2023 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 „In den Steigen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

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

Landesplanerische Stellungnahme

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ wurde mit Schreiben vom …… 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 ……. (Gesch.-Z.: ……) mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ mit Stand vom Oktober 2025 wurde vom …….. bis einschließlich …….. öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Schönwalde-Glien Nr. ……. vom ……. ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom …….. zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 „In den Steigen“ mit Stand vom Oktober 2025 aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind von der Änderung nicht berührt.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „In den Steigen“, OT Schönwalde-Siedlung

Der am 21.03.1996 als Satzung beschlossene und am 22.02.2024 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 6 „In den Steigen“ in der Fassung der 1. Änderung wird wie folgt geändert:

A **Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.**

B Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	Art der baulichen Nutzung	**Art der baulichen Nutzung**
1. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	1. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ~~in der Fassung vom 23. Januar 1990~~ ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	1. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.	➔ Verschoben zu **Sonstige Festsetzungen**	
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung ~~in der Fassung vom 23. Januar 1990~~ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	**Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**
4. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche bis zu 140 m² für den Bauhauptkörper zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.	3. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit ~~maximal zwei Vollgeschossen und~~ einer Grundfläche bis zu 170 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück ~~für den Bauhauptkörper~~ zulässig. ~~Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.~~ Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 270 m².	3. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 170 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 270 m².
5. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Grundfläche bis zu 100 m² für den Bauhauptkörper auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind.	4. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ~~müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können~~ sind abweichend zur Festsetzung Nr. 3 auf Grundstücken, die die Mindestgröße nach TF Nr. 10 nicht erreichen, Einzelhäuser mit ~~maximal zwei Vollgeschossen sowie~~ einer Grundfläche bis zu 120 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück ~~für den Bauhauptkörper~~ zulässig. ~~auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind.~~ Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen	4. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend zur Festsetzung Nr. 3 auf Grundstücken, die die Mindestgröße nach TF Nr. 9 nicht erreichen, Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 120 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 190 m².

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 190 m².	
	5. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in TF 3 und 4 festgesetzten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig.	5. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in TF 3 und 4 festgesetzten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig.
	6. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen ~~und einer Grundfläche bis zu 140 m² für den Bauhauptkörper~~ zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.	6. Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.
6. Es gilt die offene Bauweise.	7. Es gilt die offene Bauweise.	7. Es gilt die offene Bauweise.
	8. In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen je Baugrundstück bei 3 geforderten Stellplätze um 13 m², bei 4 geforderten Stellplätze um 25 m², bei 5 geforderten Stellplätze um 37 m²,	8. In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien drei oder mehr Stellplätze und Garagen hergestellt werden müssen, ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen je Baugrundstück bei 3 geforderten Stellplätze um 13 m², bei 4 geforderten Stellplätze um 25 m², bei 5 geforderten Stellplätze um 37 m²,

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	bei 6 geforderten Stellplätze um 50 m² zulässig. Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.	bei 6 geforderten Stellplätze um 50 m² zulässig. Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.
7. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.	→ Verschoben zu **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	
8. Auf dem Flurstücke 48 der Flur 14 (Waldkauzsteig) ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen – naturnaher Kinderspielplatz – anzulegen.	~~8. Auf dem Flurstücke 48 der Flur 14 (Waldkauzsteig) ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen – naturnaher Kinderspielplatz – anzulegen.~~	
9. Die Abwassererschließung muss grundsätzlich über eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Sollte zum Zeitpunkt des Baubeginns die zentrale Abwasserentsorgungsanlage noch nicht vorhanden sein, können als Abweichung abflusslosen, wasserdichte Sammelgruben zugelassen werden.	*Wird aufgrund bestehender zentraler Abwasserentsorgungsanlagen im gesamten Geltungsbereich ersatzlos gestrichen:* ~~9. Die Abwassererschließung muss grundsätzlich über eine zentrale Abwasserentsorgungsanlage erfolgen. Sollte zum Zeitpunkt des Baubeginns die zentrale Abwasserentsorgungsanlage noch nicht vorhanden sein, können als Abweichung abflusslosen, wasserdichte Sammelgruben zugelassen werden.~~	
10. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen, um sowohl den Wald- als auch den Obstbaumsiedlungscharakter zu erhalten. Zulässig sind Laubbäume gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrund-stücke“ und	→ Verschoben zu **Grünfestsetzungen**	

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
alle Obstbaumarten der Pflanzliste „Obstgehölzauswahl für Baugrundstücke“. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzender Bäume sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume, einzurechnen.		
11. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.	→ Verschoben zu **Grünfestsetzungen**	
12. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.	→ Verschoben zu **Grünfestsetzungen**	
13. Entlang der Berliner Allee müssen im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neubaumaßnahmen die den Lärmquellen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von mindestens 45 dB (A) aufweisen oder es sind anderen geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.	→ Verschoben zu **Immissionsschutz**	

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	Sonstige Festsetzungen	**Sonstige Festsetzungen**
	9. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.	9. Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
	10. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können ~~Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Grundfläche bis zu 100 m² für den Bauhauptkörper auf~~ Baugrundstücke~~n~~ mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind. Dies gilt für folgende Flurstücke mit dem Katasterstand vom 14.07.2025: Flur 3 Flurstück 289 Berliner Allee 85 515 m² Flur 6 Flurstück 29 Kleibersteig 7 A 629 m² Flurstück 124 Kleibersteig 32 585 m² Flurstück 125 Stieglitzsteig 1 584 m² Flurstück 168 Kleibersteig 5 B 513 m² Flur 14 Flurstück 131 Kiebitzsteig 10 629 m² Flurstück 136 Kiebitzsteig 23 675 m² Flurstück 138 Nachtigallensteig 76 730 m² Flur 15 Flurstück 56 Drosselsteig 4 681 m² Flurstück 112 Wachtelsteig 9 529 m²	10. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise können Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen werden, wenn die bestehenden Flurstücke nicht größer sind. Dies gilt für folgende Flurstücke mit dem Katasterstand vom 14.07.2025: Flur 3 Flurstück 289 Berliner Allee 85 515 m² Flur 6 Flurstück 29 Kleibersteig 7 A 629 m² Flurstück 124 Kleibersteig 32 585 m² Flurstück 125 Stieglitzsteig 1 584 m² Flurstück 168 Kleibersteig 5 B 513 m² Flur 14 Flurstück 131 Kiebitzsteig 10 629 m² Flurstück 136 Kiebitzsteig 23 675 m² Flurstück 138 Nachtigallensteig 76 730 m² Flur 15 Flurstück 56 Drosselsteig 4 681 m² Flurstück 112 Wachtelsteig 9 529 m²
	11. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ansonsten die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich wäre.	11. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ansonsten die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich wäre.
	12. Stellplätze und Garagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen von der	12. Stellplätze und Garagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen von der

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeordnet werden, bei Hammergrundstücken zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der verlängerten rückwärtigen Baugrenze.	angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeordnet werden, bei Hammergrundstücken zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der verlängerten rückwärtigen Baugrenze.
	Grünfestsetzungen	**Grünfestsetzungen**
	13. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen, um sowohl den Wald- als auch den Obstbaumsiedlungscharakter zu erhalten. Zulässig sind Laubbäume gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke“ und alle Obstbaumarten der Pflanzliste „Obst-gehölzauswahl für Baugrundstücke“. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzender Bäume sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume, einzurechnen.	13. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen, um sowohl den Wald- als auch den Obstbaumsiedlungscharakter zu erhalten. Zulässig sind Laubbäume gemäß Pflanzliste „Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke“ und alle Obstbaumarten der Pflanzliste „Obst-gehölzauswahl für Baugrundstücke“. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzender Bäume sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume, einzurechnen.
	14. Das Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberboden-schicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) zu versickern.	14. Das Niederschlagswasser ist auf den jewei-ligen Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberboden-schicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) zu versickern.
	15. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken alle	15. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken alle

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurch-lässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.	Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurch-lässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
	16. Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF Nr. 8, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF Nr. 3 und Nr. 4 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF Nr. 13 können angerechnet werden.	16. Pro angefangene 50 m² überbauter Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF Nr. 8, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF Nr. 3 und Nr. 4 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF Nr. 13 können angerechnet werden.
	17. Auf der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Graben zusammen mit dem vorhandenen Gehölzbestand als Grünverbindung innerhalb von Siedlungsflächen zu erhalten und zu ergänzen.	17. Auf der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Graben zusammen mit dem vorhandenen Gehölzbestand als Grünverbindung innerhalb von Siedlungsflächen zu erhalten und zu ergänzen.
	Immissionsschutz	**Immissionsschutz**
	18. Entlang der Berliner Allee müssen im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neubaumaßnahmen die den Lärmquellen	18. Entlang der Berliner Allee müssen im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neubaumaßnahmen die den Lärmquellen

<table>
<tr><th>Ursprüngliche textliche Festsetzungen</th><th>Markierte Änderungen</th><th>In der Fassung der 2. Änderung</th></tr>
<tr><td></td><td>zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von mindestens 45 dB (A) aufweisen oder es sind anderen geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.</td><td>zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (nach DIN 4109) von mindestens 45 dB (A) aufweisen oder es sind anderen geeignete Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.</td></tr>
<tr><td></td><td>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO</td><td>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO</td></tr>
<tr><td></td><td>19. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.
Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:
<table>
<tr><th>Giebel-breite / Wandhöhe</th><th>bis 3,00 m</th><th>bis 4,10 m</th><th>bis 4,70 m</th><th>bis 5,30 m</th></tr>
<tr><td>bis 9,00 m</td><td>45°</td><td>43°</td><td>39°</td><td>35°</td></tr>
<tr><td>bis 10,00 m</td><td>45°</td><td>41°</td><td>37°</td><td>33°</td></tr>
<tr><td>bis 11,00 m</td><td>43°</td><td>39°</td><td>35°</td><td>31°</td></tr>
<tr><td>bis 12,00 m</td><td>43°</td><td>37°</td><td>33°</td><td>29°</td></tr>
<tr><td>bis 13,00 m</td><td>41°</td><td>35°</td><td>31°</td><td>27°</td></tr>
<tr><td>ab 13,01 m</td><td>39°</td><td>33°</td><td>29°</td><td>25°</td></tr>
</table></td><td>19. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohngebäuden mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.
Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:
<table>
<tr><th>Giebel-breite / Wandhöhe</th><th>bis 3,00 m</th><th>bis 4,10 m</th><th>bis 4,70 m</th><th>bis 5,30 m</th></tr>
<tr><td>bis 9,00 m</td><td>45°</td><td>43°</td><td>39°</td><td>35°</td></tr>
<tr><td>bis 10,00 m</td><td>45°</td><td>41°</td><td>37°</td><td>33°</td></tr>
<tr><td>bis 11,00 m</td><td>43°</td><td>39°</td><td>35°</td><td>31°</td></tr>
<tr><td>bis 12,00 m</td><td>43°</td><td>37°</td><td>33°</td><td>29°</td></tr>
<tr><td>bis 13,00 m</td><td>41°</td><td>35°</td><td>31°</td><td>27°</td></tr>
<tr><td>ab 13,01 m</td><td>39°</td><td>33°</td><td>29°</td><td>25°</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.	Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Pflanzliste

Obstgehölzauswahl für Baugrundstücke
(Baumarten der Qualität Hochstamm 2 x v., Stammumfang 14 – 18 cm)

Armeniaca vulgaris	Aprikose
Malus domestica	Kultur-Apfel
Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Cerasus vulgaris	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Laubgehölzauswahl für Baugrundstücke
(Baumarten der Qualität Hochstamm 2 x v., Stammumfang 14 18 cm)

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