Gemeinde Schönwalde-Glien
Landkreis Havelland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12
„Germanische Stämme“, 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 Juli 2026

Stand: 30.07.2026

Gemeinde Schönwalde-Glien
Landkreis Havelland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12
„Germanische Stämme“, 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: 30.07.2026

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 6
2.4 VER- UND ENTSORGUNG 6
2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 8
2.6 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG 9
2.7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 9
2.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 10

3 PLANUNGSBINDUNGEN 11

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 11
3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 11
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 12
3.4 LANDSCHAFTSPLANUNG 12
3.5 FACHPLANUNGEN 13

4 PLANUNGSKONZEPT 14

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 14

5 PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 14

5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 14
5.2 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZGEBOTE 21
5.3 VERKEHRSFLÄCHEN 23
5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 23
5.5 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 66 BBGWG 24
5.6 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT 24
5.7 FLÄCHEN FÜR WALD 24
5.8 HINWEISE 25

6 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG 27

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN 27
6.2 VERKEHR 27
6.3 VER- UND ENTSORGUNG 27
6.4 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 28
6.5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 30
6.6 KOSTEN UND FINANZIERUNG 30

7 VERFAHREN 31

8 RECHTSGRUNDLAGEN 32

9 ANHANG 33

1 Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat am 20.04.2023 die Änderung des am 20.07.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 der Falkenseer Straße im Nordwesten, der Fehrbelliner Straße im Norden und Osten, der Straße der Jugend im Süden und des Normannenwegs im Südwesten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ umfasst eine Fläche von circa 85,9 ha mit rund 570 Grundstücken. Darin enthalten sind die Grundstücke des Cheruskerwegs, des Gotenwegs des Burgunderwegs, des Gotenwegs, des Alemannenwegs, des Keltenwegs, des Obotritenwegs, des Germanenwegs, des Borussenwegs, des Cimbernrings, der Veltener Straße, Am Südhang, des Frankenwegs, des Friesenwegs, der Richard-Dehmel-Straße, des Sachenwegs und des Langobardenwegs.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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. 12 „Germanische Stämme“ 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 Änderung des Bebauungsplans Anpassungen der bisherigen Festsetzungen, an die Festsetzungen der übrigen Bebauungspläne des Ortsteils Schönwalde-Siedlung, um einheitlichere Festsetzungen im gesamten Ortsteil herzustellen.

Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“, zugleich Geltungsbereich der Änderung des Ursprungsbebauungsplans

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 der Falkenseer Straße im Nordwesten, der Fehrbelliner Straße im Norden und Osten, der Straße der Jugend im Süden und des Normannenwegs im Südwesten.

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.

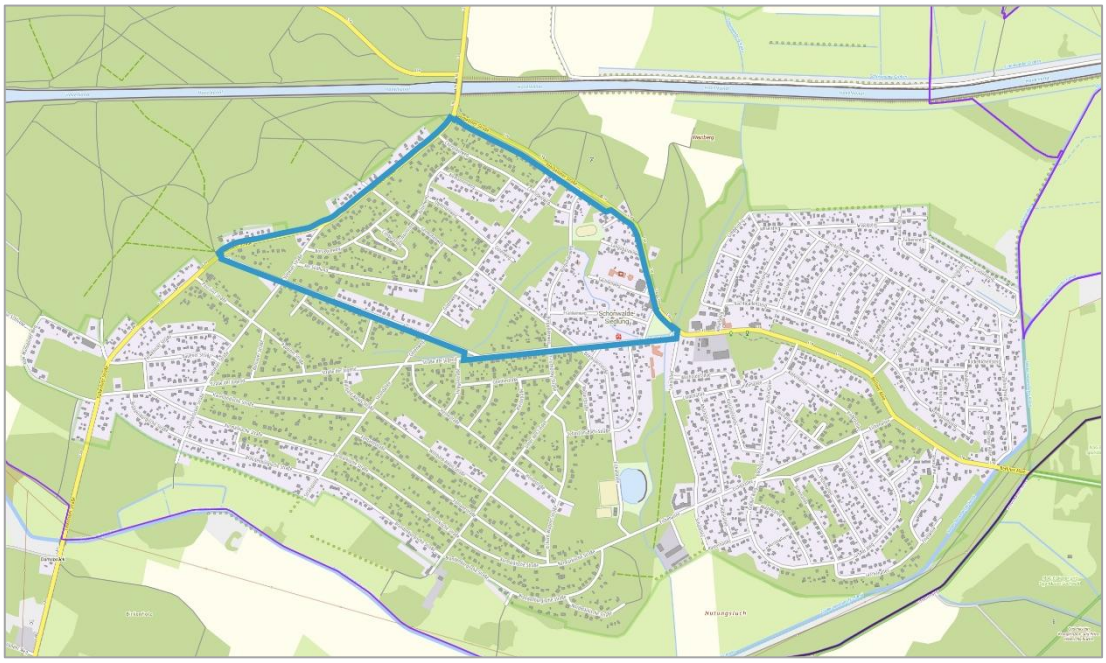

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien (WebMap: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs haben eine Größe von rund 800 bis 1.000 m². Bei einzelnen Grundstücken handelt es sich um Erholungsgrundstücke. Die erste Wohnbebauung des Gebietes erfolgte in den 1930er Jahren. Nach dem Mauerbau und somit der fehlenden Verbindung zum westlichen Teil Berlins entwickelten sich hier eher Bungalows zur Wochenendnutzung. Nach dem Fall der Mauer erfolgte auf der Grundlage des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische

Stämme“ auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB eine vermehrte Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern.

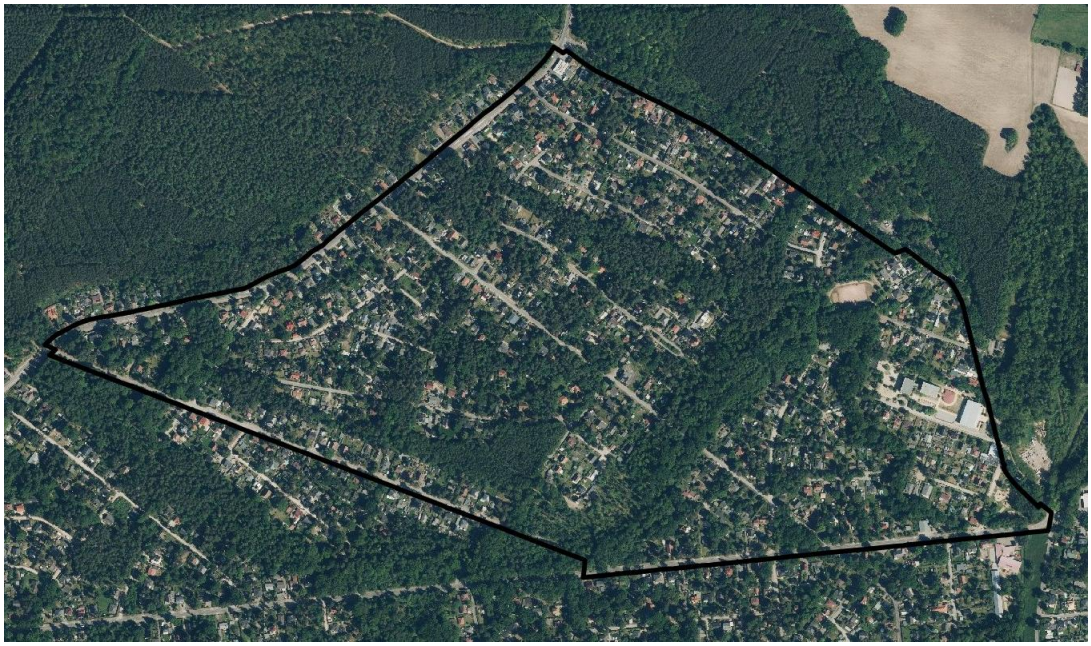

Abb. 3: Luftbild des Bebauungsplangebietes im Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien, Befliegung 14.05.2024 (DOP: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Die Baugrundstücke für Wohnen nehmen circa 61 % der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ein. In dem allgemeinen Wohngebiet befinden sich aber auch Grundstücke, die gewerblich genutzt werden:

Falkenseer Straße 160-162	Tankstelle, Kiosk
Fehrbelliner Straße 15	Physioterapie
Fehrbelliner Straße 9	Heizungs- und Klimatechnikbetrieb
Fehrbelliner Straße 7	Transportdienst
Sachsenweg 1	Hoch- und Tiefbau (inkl. Lager)
Gotenweg 36a, b	Dachziegelhandel (Büro und Lager)
Obotritenweg 15	Kosmetik
Cimbernring 11	Autowerkstatt
Straße der Jugend 6	Versicherung

Bei diesen Betrieben handelt es sich um kleine Dienstleistungsbetriebe, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, die seit zum Teil schon seit vielen Jahren neben der vorhandenen Wohnnutzung existieren. Die vorhandenen Betriebe fallen unter Bestandschutz und werden weiterhin im allgemeinen Wohngebiet als „nicht störende Handwerksbetriebe“ bzw. als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen.

Mit circa 21 % der Gesamtfläche ist der Waldanteil in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans relativ hoch und prägt somit auch den Charakter dieser Siedlung. Bei diesen Flächen handelt es sich um Wald nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Der Wald wird von den Anwohnenden zur Naherholung genutzt und ist mit vielen Wegen sowie mehreren Gräben durchzogen, die im Südosten den Plangebiets im Schönwalder Fließ münden.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet mehrere Gemeinbedarfsflächen, die der sozialen Infrastruktur Schönwalde-Gliens dienen. Im Sachenweg befindet sich ein Schulstandort mit

Grund- und Gesamtschule sowie einer Sporthalle. Weiter nördlich am Langobardenweg ist der Sportplatz der Schule zu finden. Im Süden des Plangebiets befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Schönwalde und an der Richard-Dehmel-Straße liegt der Spielplatz des Ortsteils Schönwalde-Siedlung.

Das Relief innerhalb des Geltungsbereichs ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs relativ eben. Hier liegen die Geländehöhen gemäß der digitalem Geländemodell (DGM) zwischen 32 m und 33,0 m über NHN. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich einige Dünenzüge mit Erhebungen bis zu 45 m über NHN. Diese ziehen sich entlang der Falkenseer Straße, Am Südhang und entlang des Germanenwegs.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Cheruskerweg, Gotenweg Burgunderweg, Gotenweg, Alemannenweg, Keltenweg, Obotritenweg, Germanenweg, Borussenweg, Cimbernrings, Frankenweg, Friesenweg, Normannenweg, Sachenweg, Langobardenweg und über die Veltener Straße, die Richard-Dehmel-Straße, die Straße der Jugend und Am Südhang als interne Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet ist an der östlichen, nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die, als Landesstraßen klassifizierten, Falkenseer Straße (L 20) und Fehrbelliner Straße (L 16) können über zahlreiche interne Erschließungsstraßen 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 Straße der Jugend, der Fehrbelliner Straße, Falkenseer Straße 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 nordwestlichen 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 1.000 m (FFH-Gebiet Muhrgraben mit Teufelsbruch – DE 3345-301) sowie südlich in einer Entfernung von über 1.600 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 3.000 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 innerhalb des Geltungsbereichs werden als *08310 Eichenforst 08320 Buchenforst, 08480 Kiefernforst und 08260 junge Aufforstung* kartiert. Diese verschiedenartigen Waldflächen durchziehen das gesamte Plangebiet und geben ihm den Charakter einer Waldsiedlung.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein geschütztes Biotop gemäß Brandenburger Kataster der geschützten Biotope. Im Bereich des Normannenwegs 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 westlichen Teil des Geltungsbereichs werden einige Binnendünen verzeichnet, die sich zum großen Teil im Siedlungsbereich befinden.

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

Bei den Böden handelt es sich gemäß Landschaftsplan (Karte: Boden) um podsolige, vergleyte Braunerden im östlichen Bereich und um podsolige Regosole aus Flugsand im gesamten westlichen Bereich des Plangebiets. Auf den Baugrundstücken bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Versiegelung von Flächen. Die Binnendünenfelder werden als besonders schützenswerte Böden eingestuft.

Der Grundwasserflurabstand liegt im östlichen Teil des Plangebiets gemäß Landschaftsplan (Karte: Wasser) unter 2 m. Richtung Westen nimmt der Grundwasserflurabstand immer weiter zu, bis er dann an der Falkenseer Straße bei über 10 m liegt. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weitestgehend nicht geschützt. Nahe der Falkenseer

Straße wird der Geschütztheitsgrad mit mittel bewertet. 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, verlaufen durch die waldbestandenen Flächen und münden östlich im Geltungsbereich auf den Flächen des Spielplatzes in das Schönwalder Fließ Die Entwässerungsgräben innerhalb des Plangebiets sowie das Schönwalder Fließ werden als Gewässer II. Ordnung eingestuft.

Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe durch Emissionen von Fahrzeugverkehr sind aufgrund der westlich angrenzenden Falkenseer Straße (Landesstraße L20) und der östlich angrenzenden Fehrbelliner Straße (L16) Plangebiet möglich. Die Falkenseer Straße hat eine tägliche Verkehrsstärke von 5653 Kraftfahrzeugen, davon 4,7 % durch Schwerverkehr (Daten der Verkehrsstärken 2021, des Landesbetrieb Straßenwesen). Bei der Fehrbelliner Straße ist die tägliche Verkehrsstärke mit 5049 Kraftfahrzeugen etwas geringer und der Anteil des Schwerverkehrs liegt hier bei 1,2 %.

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. Als Erholungseinrichtungen wird ein Wanderweg, der sich vom Normannenweg über Katersteige und Waldflächen schließlich entlang des Keltenwegs Richtung Norden durch das gesamte Plangebiet zieht, sowie der Radweg entlang der Fehrbelliner Straße gekennzeichnet. Als Belastungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung für das Plangebiet werden die angrenzenden stark befahrenen Straßen identifiziert.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Die Flurstücke 15/1 und 16/ der Flur 11 (Standort der Tankstelle Falkenseer Straße / Ecke Fehrbelliner Straße) ist als Altlastenverdachtsfläche nachrichtlich in den Ursprungsbebauungsplan übernommen worden und wurde als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. 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. 12 „Germanische Stämme“ 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, Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Spielplatz sowie 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 und in der Sitzung der Regionalversammlung am 25.06.2026 als Satzung 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 hauptsächlich als Wohnbauflächen und als Flächen für Wald dargestellt. Außerdem werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr dargestellt. Der Sportplatz der Schule sowie der Spielplatz werden als Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung Sportplatz und Spielplatz dargestellt. Eine weitere Grünfläche befindet sich entlang der Fehrbelliner Straße im Norden des Geltungsbereichs.

Im Bereich der Tankstelle wird eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und das Naturdenkmal im Bereich der Normannenstraße wird nachrichtlich übernommen.

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

3.4 Landschaftsplanung

Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete Landschaftsplan der Gemeinde Schönwalde-Glien stellt in seinem Entwicklungskonzept (Karte 7, Stand: Oktober 2005) die Flächen

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes analog zur Darstellung des Flächennutzungsplans als Siedlungsflächen „für Maßnahmen für Verdichtungen im Bestand“ und Waldflächen dar (vgl. Abb. 6). Für den Straßenraum der Falkenseer Straße sieht das Entwicklungskonzept „Maßnahmen für Grüne Verbindungswege“ vor.

Nachrichtlich übernommen wird das Naturdenkmal innerhalb des Geltungsbereichs.

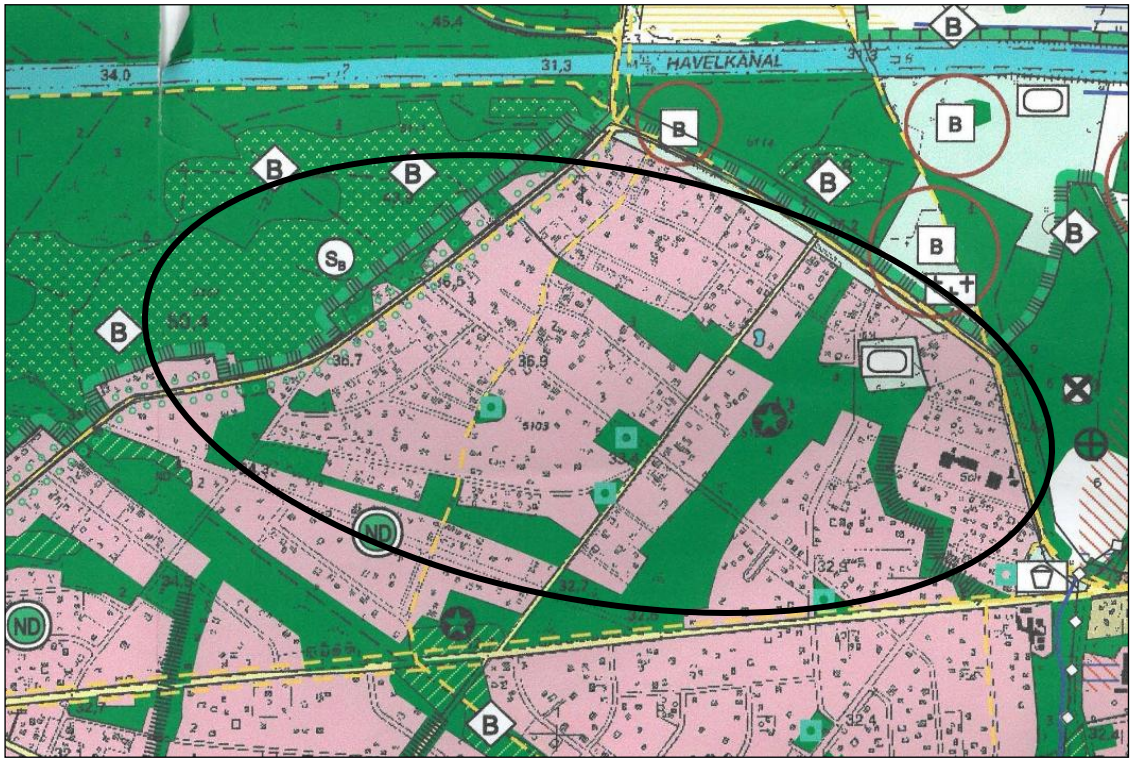

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Schönwalde-Glien

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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. 12 „Germanische Stämme“ 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 Änderung des Bebauungsplans „Germanische Stämme“ werden zudem die ursprünglichen textlichen Festsetzungen auf Eindeutigkeit und Aktualität überprüft, ggf. entsprechend geändert. Des Weiteren werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans an die Festsetzungen der übrigen Bebauungspläne des Ortsteils Schönwalde-Siedlung angepasst, um einheitlichere Festsetzungen für die Bebaubarkeit der Wohngrundstücke im gesamten Ortsteil herzustellen.

5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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

Allgemeines Wohngebiet

Die städtebauliche Zielsetzung des Ursprungbauungsplans war die im räumlichen Zusammenhang bereits bestehenden Nutzungen zu sichern und ein „Umkippen“ des Gebietes zugunsten einer Freizeitnutzung zu verhindern. Daher wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 12 „Germanische Stämme“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese städtebauliche Zielsetzung verfolgt die Gemeinde Schönwalde-Glien auch weiterhin. Zur Abrundung des Siedlungsbereichs plant die Gemeinde Schönwalde-Glien im Bereich des Gotenwegs die beiden

bereits parzellierten Flurstücke 37 und 59 der Flur 12 in das allgemeine Wohngebiet einzubeziehen. Siehe hierzu auch Kapitel 5.7 Flächen für Wald.

Die bisher vorhandenen gewerblichen Nutzungen, wie z.B. die Tankstelle an der Falkenseer Straße, die Autowerkstatt am Cimbernring oder der Dachziegelhandel im Gotenweg sollen auch weiterhin unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zulässig bleiben.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Flächen für Gemeinbedarf bleiben entsprechend des Ursprungsbebauungsplans unverändert bestehen. Dies betrifft das Flurstück 397 der Flur 1 mit der Zweckbestimmung Schule, das Flurstück 107 der Flur 27 mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und das Flurstück 83 der Flur 27 als Fläche für Sport und Spielanlagen. Bei dem Sportplatz auf dem Flurstück 81/7 wurde mit der Änderung des Bebauungsplans das Flurstück 277 in die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulsport einbezogen, weil dies der tatsächlichen Nutzung entspricht und das Flurstück im Besitz der Gemeinde Schönwalde-Glien ist.

Verkehrliche Anbindung

Die bebaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes sowie der Flächen für Gemeinbedarf werden zumeist durch direkt angrenzende öffentliche Verkehrsflächen an das öffentliche Straßennetz verkehrlich angebunden. Ausnahmen hiervon ergeben sich durch folgende Flurstücke:

Flur 13 Flurstück 45
Flur 11 Flurstück 247.

Bei den bestehenden bebauten Flurstücken, welche nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ von einer bereits erteilten Genehmigung ausgegangen und somit von einer bestehenden Regelung bezüglich der verkehrlichen Anbindung. Für bisher unbebaute Flurstücke ohne direkte Anbindung an eine Straßenverkehrsfläche oder bei einer Teilung eines Flurstücks ist bei Erteilung einer Baugenehmigung eine dahingehende Regelung notwendig. Dies betrifft nach derzeitigem Katasterstand (Stand 13.07.2026) folgendes Flurstück:

Flur 27 Flurstück 116.

5.1.2 Maß der Nutzung

Ein Planungsziel der Gemeinde Schönwalde-Glien ist es, die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne im Ortsteil Schönwalde-Siedlung zu vereinheitlichen. Daher werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ wie folgt geändert:

II.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Für die Baugrundstücke an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend sind **Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 210 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück** ~~**diese mit einer Gesamtgrundfläche bis maximal 160 m² für den Hauptbaukörper**~~ zulässig, im übrigen Plangebiet mit einer ~~**Gesamtgrundfläche**~~ **Grundfläche bis höchstens 170 m² einschließlich angebauter Terrasse** ~~140 m² (Ausnahmen s. letzten Absatz bzw. Nr. III.1), jeweils ohne Anrechnung der Flächen für an das Haus angebaute Terrassen~~.

Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 315 m², im übrigen Plangebiet beträgt sie 270 m².

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

~~Eine an das Haus angebaute Terrasse ist bis max. 50 m² (auf den Baugrundstücken an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend) bzw. bis 30 m² (auf allen übrigen Baugrundstücken) zulässig.~~

~~Wird die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht erreicht, darf die an das Haus (Einzelhaus mit Terrasse) von 210 m² auf Baugrundstücken an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend und im übrigen Geltungsbereich von 170 m² bzw. 130 m² (unter Berücksichtigung des letzten Absatzes) nicht überschritten werden.~~

~~In Ausnahme hierzu sind auf den Baugrundstücken gem. TF Nr. III.1 jeweils Einzelhäuser mit einer Gesamtgrundfläche bis zu 100 m² für den Hauptbaukörper zzgl. 30 m² für ein an das Haus angebaute Terrasse zulässig. Abs. 2 dieser TF gilt entsprechend; jedoch darf auf den Baugrundstücken gem. TF III.1 eine Gesamtgrundfläche von 130 m² nicht überschritten werden.~~

II.2 In Ausnahme **zur TF II.1** ~~**hierzu**~~ sind auf den Baugrundstücken gem. TF Nr. III.1 jeweils Einzelhäuser mit einer ~~**Gesamtgrundfläche**~~ **Grundfläche** bis zu ~~**100 m²**~~ **130 m²** ~~**für den Hauptbaukörper zzgl. 30 m² für ein an das Haus angebaute Terrasse**~~ einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig. ~~**Abs. 2 dieser TF gilt entsprechend; jedoch darf auf den Baugrundstücken gem. TF III.1 eine Gesamtgrundfläche von 130 m² nicht überschritten werden.**~~ Die maximal zulässige Grundfläche für die Baugrundstücke gem. TF Nr. III.1 als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 190 m².

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

Bisher war für die Baugrundstücke eine Grundfläche von 140 m² zzgl. einer angebauten Terrasse vom 30 m² und baulichen Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO von 50 m² zulässig. Außerdem war eine zulässige Überschreitung von 50 % nach § 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO möglich. Dies ergibt eine zulässige Gesamtgrundfläche von 255 m². Auf den Baugrundstücken entlang der Hauptverkehrswege ergab sich entsprechend der Festsetzungen eine zulässige Gesamtgrundfläche von 315 m².

Mit dieser Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung an die Bebauungspläne Nr. 02 „Nordmärkische“, Nr. 03 „Havelländische“, Nr. 05 „Baumalleen“ und Nr. 06 „In den Steigen“ ist nun eine Grundfläche von bis zu 270 m² für alle baulichen Anlagen je Baugrundstück zulässig. Entlang der Hauptverkehrswege Falkenseer Straße, Fehrbelliner Straße und Straße der Jugend bleibt eine höhere Grundfläche von bis 315 m² für alle baulichen Anlagen je Baugrundstück zulässig. Die rechnerische GRZ beträgt mit vorliegender Änderung und Mindestgrundstücksgröße von 750 m² nun 0,36, entlang der Hauptverkehrswege beträgt sie 0,42. Mit dieser Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche je Baugrundstück wird das Maß der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet angepasst.

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 zulässige 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 entlang der Hauptverkehrswege ab einer Grundstücksgröße von 788 m² voll ausgeschöpft werden können.

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. 12 „Germanischen Stämme“

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 (neu II.1, II.1 sowie III.2) zu einem Bedarf von bis zu 6 Stellplätzen auf einem Baugrundstück kommen.

Im Vergleich zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwalde-Glien vom Januar 2006 bedeutet dies einen zusätzlichen Bedarf von maximalen 3 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.
- 3 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 99 m² hatten nach der Stellplatzsatzung von 2006 einen Bedarf von 3 Stellplätzen. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung besteht für diese Wohnungen ein Bedarf von 6 Stellplätzen.

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. 12 „Germanische Stämme“ 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 bzw. 365 m². Ausgegangen von der Mindestgrundstücksgröße von 750 m² (siehe TF Nr. 10) wird damit eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,42 bzw. 0,47 erreicht.

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 bzw. 888 m² voll ausgeschöpft werden können.

Zur Berücksichtigung der entsprechenden Flächenbedarfe wird mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ die folgende textliche Festsetzung neu eingefügt:

II.5 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 II.1 und II.2 genannte Grundfläche von 315 m² und 270 m² bzw. 190 m² als Summe aller baulichen Anlagen ist als **absolute** überbaubare Grundfläche zu verstehen. Daher wird die textliche Festsetzung II.2 aus dem Ursprungsbebauungsplan gestrichen und eine neue textliche Festsetzung hinzugefügt, welche die Überschreitungsmöglichkeit i.S.d. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausschließt:

II.3 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

In der textlichen Festsetzung III.1 werden Baugrundstücke aufgeführt, welche die festgesetzte Mindestgröße von 750 m² unterschreiten, aber ausnahmsweise entsprechend der textlichen Festsetzung II.2 mit einer kleineren zulässigen Grundfläche bebaut werden dürfen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird diese Festsetzung mit dem Katasterstand vom 13.07.2026 aktualisiert:

III.1 Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke entsprechend den örtlichen Grundstücksgrößen mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmen hiervon sind:

Flur 1	~~**Flurstück 277**~~	~~**Fehrbelliner Straße**~~	~~**461 m²**~~
	Flurstück 308	Fehrbelliner Straße	501 m²
Flur 7	Flurstück 36	Normannenweg 2	682 m²
Flur 11	Flurstück ~~**55**~~ **249**	Cheruskerweg 10	~~**747 m²**~~ **732 m²**
	Flurstück 124	**Keltenweg 18**	**708 m²**
	Flurstück 177/2	Gotenweg 31	749 m²
Flur 12	Flurstück 81/2	Am Südhang 16a	726 m²
	Flurstück 86	Am Südhang 6a	745 m²
	Flurstück 89	Am Südhang 2	742 m²

	Flurstück 108	Germanenweg 35	747 m²
	Flurstück 109	Germanenweg 33	746 m²
Flur 13	Flurstück 91	Germanenweg 55	665 m²
	Flurstück 103	Cimbernring 35	707 m²
	Flurstück 104	Cimbernring 15	708 m²
	Flurstück 177	Germanenweg 52	559 m²
	Flurstück 178	Keltenweg 1	559 m²
	Flurstück 139	Am Südhang 49	690 m²
Flur 27	**Flurstück 114**	**Frankenweg 2**	**537 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. 12 „Germanische Stämme“ aufgenommen:

III.5: 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 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 750 m² unterschreiten und nicht in der textlichen Festsetzung III.1 aufgeführt sind, ist nur möglich, wenn mehrere Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst sind. Dies betrifft folgende Flurstücke:

Flur 1	Flurstück 275
Flur 11	Flurstück 194
Flur 12	Flurstück 140, 141, 142
Flur 13	Flurstücke 194, 195
Flur 27	Flurstücke 107/75, 108/75

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 April 2026 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 oder Wochenendhäuser welche direkt an die hintere Grundstücksgrenze gebaut wurden (z.B. Flurstück 115 der Flur 13, Flurstück 80 der Flur 12 oder Flurstück 140 der Flur 12). 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 116 der Flur 12 oder 17 der Flur 7.

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. 12 „Germanische Stämme“ zu erhalten, wurde in Einzelfällen von dem Abstand von 5 m zur Straße für die Baufenster zu Gunsten vom Altbaumbestand abgewichen.

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

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

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

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ wird die textliche Festsetzung VI.1 **wie folgt geändert**:

VI.1: Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 25° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

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

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

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

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

Mit der vorgesehenen Änderung wird die zulässige Dachneigung innerhalb der vorgegebenen Spanne in ein Verhältnis zu Giebelbreite und Wandhöhe gesetzt, sodass bei besonders breiten Gebäuden mit hohem 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 das Bebauungsverfahren bereits vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet wurde und sich damit ein Umweltbericht erübrigte.

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.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden nun im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan größere überbaubare Grundflächen zulässig sein. Jedoch entspricht diese Änderung den tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet.

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 Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Germanische Stämme“ hat also die unter Kapitel 5.1.2 erläuterte und im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan erhöhte Versiegelung zur Folge.

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

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 II.5 zulässigen Versiegelung für Pkw-Stellplätze wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende Festsetzung zur Einzelbaumpflanzung vorgenommen:

IV.4 Pro angefangene 50 m² überbaubare Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF II.5, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF II.1 und II.2 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF IV.1 können angerechnet werden.

Bei der grünordnerischen Festsetzung IV.1 des Ursprungsbebauungsplans handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfestsetzung zur Eingriffskompensation. Sie dient der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher ist eine Anrechnung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung durch die Herstellung von Stellplätzen an die Pflanzungen gemäß TF IV.4 möglich. Die Anrechnung der Gehölzpflanzungen bezieht sich allerdings ausschließlich auf die festgesetzten Baumpflanzungen nach TF IV.1. Bestandsbäume können für die Kompensation für zukünftige Versiegelungen nicht herangezogen werden.

Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer keine Baumpflanzungen nach TF IV.1 leisten muss und die nach TF II.1 und II.2 festgesetzte Grundfläche für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen überschreitet, ist also ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß TF IV.4 zu pflanzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 werden.

IV.5 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.

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 innerhalb des Plangebiets. Einige dieser Katersteige führen in die Waldflächen, wo sie als Waldwege der Naherholung den Anwohnern dienen.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Im Zuge der Änderung der Planzeichnung wird das Flurstück 120 der Flur 12 als **öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Bei diesem Flurstück handelt es sich um eine schmale Fläche neben dem Obotritenweg, welche mit Gehölzen und Sträuchern bestanden ist.

Des Weiteren werden die Flurstücke des Grabens ebenfalls als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die betrifft die Flurstücke 130, 99 und 93 der Flur 11.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ wird gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) die textliche Festsetzung IV.3 neu eingefügt:

IV.3 Das Niederschlagswasser 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 textlichen Festsetzung werden die Bestimmungen zur Versickerung des Niederschlagswassers mit den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 02 „Nordmärkische“, Nr. 03 „Havelländische“, Nr. 05 „Baumalleen“ und Nr. 06 „In den Steigen“ vereinheitlicht.

5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Zuge der Änderung der Planzeichnung wird das Flurstück 105/1 der Flur 27 als Fläche mit **Umgrenzung für die Wasserwirtschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Dieses Flurstück wird von dem Schönwalder Fließ durchquert und wurde bislang keiner eindeutigen Festsetzung zugeordnet.

5.7 Flächen für Wald

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ übernommen, um den Waldsiedlungscharakter weiterhin zu sichern.

Allerdings plant die Gemeinde Schönwalde-Glien den Siedlungsbereich an der Gotenstraße abzurunden und die bereits parzellierten Flurstücke 37 und 59 der Flur 12 als allgemeines Wohngebiet festzusetzen und somit zwei neue Baugrundstücke für die Siedlungsentwicklung Gemeinde zu erhalten. Die beiden Flurstücke haben zusammen eine Fläche von 2.379 m², was circa 1,3 % der bestehenden Waldfläche innerhalb des Plangebietes entspricht. Durch diese Änderung wird für diese beiden Flurstücke eine Waldumwandlung notwendig, welche nach einer Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde beantragt werden muss. Bei einer in

Aussichtstellung auf Waldumwandlung bestimmt die Untere Forstbehörde das Verhältnis, zudem der umgewandelte Wald ersetzt werden muss. Die Gemeinde Schönwald-Glien geht im Zuge dieser Änderung von einem Verhältnis von 1:3 aus. Die konkreten Maßnahmen für die Schaffung eines Waldersatzes sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen.

5.8 Hinweise

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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.

Kampfmittelverdacht

Gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst - vom 16.05.2006 befinden sich im Geltungsbereich folgende Kampfmittelverdachtsflächen:

Bereich I: Flur 13, Flurstücke 57, 58, 60/1, 60/2 (teilw.), 97 (teilw.), 147, 148, 149, 163 (teilw.), 171 (teilw.) und 175 (teilw.),

Bereich II: Flur 12: Flurstück 139/123 (teilw.)

Flur 27: Flurstück 66 (teilw.), 67 (teilw.), 68 (teilw.), 69-73, 74 (teilw.) und 107/75 (teilw.).

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist auf v.g. Flurstücken eine Prüfung der Kampfmittelbelastung durchzuführen.

6 Auswirkungen der Änderung

6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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 April 2026 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. 12 „Germanische Stämme“ hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ hat keine Auswirkungen auf die bedarfsgerechte Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

6.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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. 12 „Germanische Stämme“ sind geringfügige Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Belange erkennbar. Mit der textlichen Festsetzung II.1, II.2 und II.5 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.

Für Fledermäuse können im Allgemeinen keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Jegliche Beseitigung von Fledermausquartieren stellt einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dar und bedarf einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG. Bei Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren ist demnach ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

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. 12 „Germanische Stämme“ 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. 12 „Germanische Stämme“ 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. 12 „Germanische Stämme“ mit Stand vom Juli 2026 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

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. 12 „Germanische Stämme“ berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom …….. zur Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“ mit Stand vom Juli 2026 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

9 Anhang

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Germanische Stämme“, OT Schönwalde-Siedlung

Der am 15.06.2006 als Satzung beschlossene und am 20.07.2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 12 „Germanische Stämme“ 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
I <u>Art der baulichen Nutzung</u>		**I <u>Art der baulichen Nutzung</u>**
I.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt; hiervon ausgeschlossen sind die Flächen für Gemeinbedarf, die Fläche für Sport- und Spielanlage, die Grünfläche sowie die Flächen für Wald.	Keine Änderung	I.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt; hiervon ausgeschlossen sind die Flächen für Gemeinbedarf, die Fläche für Sport- und Spielanlage, die Grünfläche sowie die Flächen für Wald.
I.2 Im gesamten Geltungsbereich dürfen ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/ -anlagen) sowie Antennenanlagen gem. § 55 Abs. 4 Nr. 4 BbgBO („Genehmigungsfreie Vorhaben“) eine Höhe von 12,0 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.	Keine Änderung	I.2 Im gesamten Geltungsbereich dürfen ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/ -anlagen) sowie Antennenanlagen gem. § 55 Abs. 4 Nr. 4 BbgBO („Genehmigungsfreie Vorhaben“) eine Höhe von 12,0 m nicht überschreiten. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
II <u>Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</u>		**II <u>Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</u>**
II.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Für die Baugrundstücke an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend	II.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Für die Baugrundstücke an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend sind **Einzelhäuser**	II.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Für die Baugrundstücke an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend sind Einzelhäuser

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
sind diese mit einer Gesamtgrundfläche bis maximal 160 m² für den Hauptbaukörper zulässig, im übrigen Plangebiet mit einer Gesamtgrundfläche bis höchstens 140 m² (Ausnahmen s. letzten Absatz bzw. Nr. III.1), jeweils ohne Anrechnung der Flächen für an das Haus angebaute Terrassen. Eine an das Haus angebaute Terrasse ist bis max. 50 m² (auf den Baugrundstücken an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend) bzw. bis 30 m² (auf allen übrigen Baugrundstücken) zulässig. Wird die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht erreicht, darf die an das Haus (Einzelhaus mit Terrasse) von 210 m² auf Baugrundstücken an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend und im übrigen Geltungsbereich von 170 m² bzw. 130 m² (unter Berücksichtigung des letzten Absatzes) nicht überschritten werden. In Ausnahme hierzu sind auf den Baugrundstücken gem. TF Nr. III.1 jeweils Einzelhäuser mit einer Gesamtgrundfläche bis zu 100 m² für den Hauptbaukörper zzgl. 30 m² für ein an das Haus angebaute Terrasse zulässig. Abs. 2 dieser TF gilt entsprechend; jedoch darf auf den Baugrundstücken gem. TF III.1 eine Gesamtgrundfläche von 130 m² nicht überschritten werden.	**mit einer Grundfläche bis zu 210 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück** ~~**diese mit einer Gesamtgrundfläche bis maximal 160 m² für den Hauptbaukörper**~~ zulässig, im übrigen Plangebiet mit einer ~~**Gesamtgrundfläche**~~ **Grundfläche bis höchstens 170 m² einschließlich angebauter Terrasse** ~~140 m² (Ausnahmen s. letzten Absatz bzw. Nr. III.1), jeweils ohne Anrechnung der Flächen für an das Haus angebaute Terrassen~~. **Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 315 m², im übrigen Plangebiet beträgt sie 270 m².** **Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.** ~~Eine an das Haus angebaute Terrasse ist bis max. 50 m² (auf den Baugrundstücken an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend) bzw. bis 30 m² (auf allen übrigen Baugrundstücken) zulässig.~~ ~~Wird die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht erreicht, darf die an das Haus (Einzelhaus mit Terrasse) von 210 m² auf Baugrundstücken an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend und im übrigen Geltungsbereich von 170 m² bzw. 130 m² (unter Berücksichtigung des letzten Absatzes) nicht überschritten werden.~~	mit einer Grundfläche bis zu 210 m² einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig, im übrigen Plangebiet mit einer Grundfläche bis höchstens 170 m² einschließlich angebauter Terrasse. Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 315 m², im übrigen Plangebiet beträgt sie 270 m². Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	~~In Ausnahme hierzu sind auf den Baugrundstücken gem. TF Nr. III.1 jeweils Einzelhäuser mit einer Gesamtgrundfläche bis zu 100 m² für den Hauptbaukörper zzgl. 30 m² für ein an das Haus angebaute Terrasse zulässig. Abs. 2 dieser TF gilt entsprechend; jedoch darf auf den Baugrundstücken gem. TF III.1 eine Gesamtgrundfläche von 130 m² nicht überschritten werden.~~	
	II.2 In Ausnahme **zur TF II.1** ~~**hierzu**~~ sind auf den Baugrundstücken gem. TF Nr. III.1 jeweils Einzelhäuser mit einer ~~**Gesamtgrundfläche**~~ **Grundfläche** bis zu ~~**100 m²**~~ **130 m²** ~~**für den Hauptbaukörper zzgl. 30 m² für ein an das Haus angebaute Terrasse**~~ einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig. ~~**Abs. 2 dieser TF gilt entsprechend; jedoch darf auf den Baugrundstücken gem. TF III.1 eine Gesamtgrundfläche von 130 m² nicht überschritten werden.**~~ Die maximal zulässige Grundfläche für die Baugrundstücke gem. TF Nr. III.1 als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 190 m². **Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.**	II.2 In Ausnahme **zur TF II.1** sind auf den Baugrundstücken gem. TF Nr. III.1 jeweils Einzelhäuser mit einer **Grundfläche** bis zu **130 m²** einschließlich angebauter Terrasse je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für die Baugrundstücke gem. TF Nr. III.1 als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 190 m². Maximal darf eine rechnerische Gesamt-GRZ von 0,4 je Baugrundstück erreicht werden.
II.2 Bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (hier Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind auf den Baugrundstücken mit einer zulässigen Gesamtgrundfläche bis zu 160 m² für den Hauptbaukörper (an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße	~~**II.2 Bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (hier Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sind auf den Baugrundstücken mit einer zulässigen Gesamtgrundfläche bis zu 160 m² für den Hauptbaukörper (an der Falkenseer Straße, der Fehrbelliner Straße und der Straße der Jugend)**~~	II.3 Weitere Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in TF II.1 und II.2 festgesetzten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig.

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
der Jugend) bis max. 60 m² je Baugrundstück und auf den übrigen Baugrundstücken im Geltungsbereich (zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper 140 m² bzw. 100 m²) bis max. 50 m² zulässig.	~~**bis max. 60 m² je Baugrundstück und auf den übrigen Baugrundstücken im Geltungsbereich (zulässige Grundfläche für Hauptbaukörper 140 m² bzw. 100 m²) bis max. 50 m² zulässig.**~~ II.3 Weitere Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in TF II.1 und II.2 festgesetzten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig.	
II.3 Die baulichen Anlagen sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss errichtet werden.	~~**II.3**~~ II.4 Die baulichen Anlagen sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss errichtet werden.	II.4 Die baulichen Anlagen sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss errichtet werden.
		II.5 In den Fällen, in denen gemäß der Stellplatz-satzung 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.

Ursprüngliche textliche Festsetzungen

III Sonstige Festsetzungen

III.1 Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke entsprechend den örtlichen Grundstücksgrößen mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmen hiervon sind:

Flur 1	Flurstück 277	Fehrbelliner Straße	461 m²
	Flurstück 308	Fehrbelliner Straße	501 m²
Flur 7	Flurstück 36	Normannenweg 2	682 m²
Flur 11	Flurstück 55	Cheruskerweg 10	747 m²
	Flurstück 177/2	Gotenweg 31	749 m²
Flur 12	Flurstück 81/2	Am Südhang 16a	726 m²
	Flurstück 86	Am Südhang 6a	745 m²
	Flurstück 89	Am Südhang 2	742 m²
	Flurstück 108	Germanenweg 35	747 m²
	Flurstück 109	Germanenweg 33	746 m²
Flur 13	Flurstück 91	Germanenweg 55	665 m²
	Flurstück 103	Cimbernring 35	707 m²
	Flurstück 104	Cimbernring 15	708 m²
	Flurstück 177	Germanenweg 52	559 m²
	Flurstück 178	Keltenweg 1	559 m²
	Flurstück 139	Am Südhang 49	690 m²

III.2 Die Zahl der Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden mit zulässigen 140 m² bzw. 100 m² Gebäudegrundfläche (Hauptgebäude) wird mit „2“, die der Gebäude mit zulässigen 160 m² mit „3“ begrenzt.

III.3 Die öffentliche Grünfläche – Naturnahme Parkanlage (Flurstück 81, Flur 27) parallel zur Straße der Jugend darf je angrenzendes Baugrundstück

Markierte Änderungen

III.1 Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke entsprechend den örtlichen Grundstücksgrößen mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmen hiervon sind:

Flur 1	~~**Flurstück 277**~~	~~**Fehrbelliner Straße**~~	~~**461 m²**~~
	Flurstück 308	Fehrbelliner Straße	501 m²
Flur 7	Flurstück 36	Normannenweg 2	682 m²
Flur 11	Flurstück ~~**55**~~ **249**	Cheruskerweg 10	~~**747 m²**~~ **732 m²**
	Flurstück 124	**Keltenweg 18**	**708 m²**
	Flurstück 177/2	Gotenweg 31	749 m²
Flur 12	Flurstück 81/2	Am Südhang 16a	726 m²
	Flurstück 86	Am Südhang 6a	745 m²
	Flurstück 89	Am Südhang 2	742 m²
	Flurstück 108	Germanenweg 35	747 m²
	Flurstück 109	Germanenweg 33	746 m²
Flur 13	Flurstück 91	Germanenweg 55	665 m²
	Flurstück 103	Cimbernring 35	707 m²
	Flurstück 104	Cimbernring 15	708 m²
	Flurstück 177	Germanenweg 52	559 m²
	Flurstück 178	Keltenweg 1	559 m²
	Flurstück 139	Am Südhang 49	690 m²
Flur 27	**Flurstück 114**	**Frankenweg 2**	**537 m²**

III.2 Die Zahl der Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden mit zulässigen ~~140 m² bzw. 100 m² Gebäudegrundfläche~~ **170 m² bzw. 130 m² Grundfläche (Hauptgebäude)** wird mit „2“, die der Gebäude mit zulässigen ~~160 m²~~ **210 m²** mit „3“ begrenzt.

III.3 Die öffentliche**n** Grünfläche**n** – Naturnahe Parkanlage (Flurstück 81, Flur 27 **und Flurstück 120, Flur 12**) parallel zur Straße der Jugend **bzw. zum**

In der Fassung der 2. Änderung

III Sonstige Festsetzungen

III.1 Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Baugrundstücke entsprechend den örtlichen Grundstücksgrößen mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmen hiervon sind:

Flur 1	Flurstück 308	Fehrbelliner Straße	501 m²
Flur 7	Flurstück 36	Normannenweg 2	682 m²
Flur 11	Flurstück 249	Cheruskerweg 10	732 m²
	Flurstück 124	Keltenweg 18	708 m²
	Flurstück 177/2	Gotenweg 31	749 m²
Flur 12	Flurstück 81/2	Am Südhang 16a	726 m²
	Flurstück 86	Am Südhang 6a	745 m²
	Flurstück 89	Am Südhang 2	742 m²
	Flurstück 108	Germanenweg 35	747 m²
	Flurstück 109	Germanenweg 33	746 m²
Flur 13	Flurstück 91	Germanenweg 55	665 m²
	Flurstück 103	Cimbernring 35	707 m²
	Flurstück 104	Cimbernring 15	708 m²
	Flurstück 177	Germanenweg 52	559 m²
	Flurstück 178	Keltenweg 1	559 m²
	Flurstück 139	Am Südhang 49	690 m²
Flur 27	Flurstück 114	Frankenweg 2	537 m²

III.2 Die Zahl der Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden mit zulässigen **170 m² bzw. 130 m² Grundfläche (Hauptgebäude)** wird mit „2“, die der Gebäude mit zulässigen **210 m²** mit „3“ begrenzt.

III.3 Die öffentlichen Grünflächen – Naturnahe Parkanlage (Flurstück 81, Flur 27 und Flurstück 120, Flur 12) parallel zur Straße der Jugend bzw. zum

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
durch eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.	**Obotritenweg** darf je angrenzendes Baugrundstück durch eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.	Obotritenweg darf je angrenzendes Baugrundstück durch eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.
		III.4 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ansonsten die Beseitigung eines geschützten Baumes erforderlich wäre.
		III.5 Stellplätze und Garagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von maximal 25 m, gemessen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeord-net werden, bei Hammergrundstücken zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der verlängerten rückwärtigen Baugrenze.
IV Grünordnerische Festsetzungen		**IV Grünordnerische Festsetzungen**
IV.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro volle 150 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Schönwald-Glien“ in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung in der jeweils geltenden Fassung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen.	Keine Änderung	IV.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro volle 150 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste der „Satzung zum Schutz des Baum-bestandes in der Gemeinde Schönwald-Glien“ in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, gemäß gemeindlicher Baumschutzsatzung in der jeweils geltenden Fassung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen.
IV.2 Auf den Baugrundstücken sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.	IV.2 Auf den Baugrundstücken sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.	IV.2 Auf den Baugrundstücken sind alle Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
	Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.	Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
		IV.3 Das Niederschlagswasser 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.
		IV.4 Pro angefangene 50 m² überbaubare Grundfläche durch Stellplätze und Garagen gemäß TF II.5, das heißt für überbaute Grundfläche, die über die in TF II.1 und II.2 festgesetzte Grundfläche hinausgeht, ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß TF IV.1 können angerechnet werden.
		IV.5 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.
V Immissionsschutz		**V Immissionsschutz**
V.1 An der Falkenseer Straße und der Straße der Jugend sind in Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenmitte der jeweiligen Straße bei Neubaumaßnahmen für die straßenzugewandte Gebäudeseite	Keine Änderung	V.1 An der Falkenseer Straße und der Straße der Jugend sind in Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenmitte der jeweiligen Straße bei Neubaumaßnahmen für die straßenzugewandte Gebäudeseite

Ursprüngliche textliche Festsetzungen	Markierte Änderungen	In der Fassung der 2. Änderung
folgende Bauschalldämmmaße zu berücksichtigen: Lärmpegelbereich V der DIN 4109: Abstand < 9 m 45 dB(A) Lärmpegelbereich IV der DIN 4109: Abstand 9 - < 20 m 40 dB(A) Lärmpegelbereich III der DIN 4109: Abstand 20 - < 40 m 35 dB(A) Für rechtwinklig zur Straße befindliche Gebäudeseite ist der Wert um 5 dB(A) zu reduzieren. Im Lärmpegelbereich V sind Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster sich an den straßenzugewandten und rechtwinklig zur Straße gelegenen Gebäudeseiten befinden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 – Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – auszustatten. Im Lärmpegelbereich IV sind Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster sich an der straßenzugewandten Gebäudeseite befinden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 – Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – auszustatten. An der Fehrbelliner Straße ist bis zu einem Abstand von < 9 m zur Straßenmitte bei Neubaumaßnahmen für die straßenzugewandte Gebäudeseite ein Bauschalldämmmaß von 35 dB(A) (Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109) zu berücksichtigen. Für rechtwinklig zur Straße befindliche Gebäudeseiten ist der Wert um 5 dB(A) zu reduzieren.		folgende Bauschalldämmmaße zu berücksichtigen: Lärmpegelbereich V der DIN 4109: Abstand < 9 m 45 dB(A) Lärmpegelbereich IV der DIN 4109: Abstand 9 - < 20 m 40 dB(A) Lärmpegelbereich III der DIN 4109: Abstand 20 - < 40 m 35 dB(A) Für rechtwinklig zur Straße befindliche Gebäudeseite ist der Wert um 5 dB(A) zu reduzieren. Im Lärmpegelbereich V sind Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster sich an den straßenzugewandten und rechtwinklig zur Straße gelegenen Gebäudeseiten befinden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 – Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – auszustatten. Im Lärmpegelbereich IV sind Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster sich an der straßenzugewandten Gebäudeseite befinden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719 – Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – auszustatten. An der Fehrbelliner Straße ist bis zu einem Abstand von < 9 m zur Straßenmitte bei Neubaumaßnahmen für die straßenzugewandte Gebäudeseite ein Bauschalldämmmaß von 35 dB(A) (Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109) zu berücksichtigen. Für rechtwinklig zur Straße befindliche Gebäudeseiten ist der Wert um 5 dB(A) zu reduzieren.

<table>
<tr><th>Ursprüngliche textliche Festsetzungen</th><th>Markierte Änderungen</th><th>In der Fassung der 2. Änderung</th></tr>
<tr><td><u>VI Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO</u></td><td></td><td><u>VI Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO</u></td></tr>
<tr><td>VI.1 Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 25° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.</td><td>VI.1 Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 25° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:
<table>
<tr><td>Giebelbreite / Wandhöhe</td><td>bis 3,00 m</td><td>bis 4,10 m</td><td>bis 4,70 m</td><td>bis 5,30 m</td></tr>
<tr><td>bis 9,00 m</td><td>48°</td><td>45°</td><td>41°</td><td>36°</td></tr>
<tr><td>bis 10,00 m</td><td>48°</td><td>42°</td><td>38°</td><td>33°</td></tr>
<tr><td>bis 11,00 m</td><td>46°</td><td>39°</td><td>35°</td><td>31°</td></tr>
<tr><td>bis 12,00 m</td><td>43°</td><td>37°</td><td>33°</td><td>29°</td></tr>
<tr><td>bis 13,00 m</td><td>41°</td><td>35°</td><td>31°</td><td>27°</td></tr>
<tr><td>ab 13,01 m</td><td>39°</td><td>33°</td><td>29°</td><td>25°</td></tr>
</table>
Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.</td><td>VI.1 Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 25° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
Die maximal zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zu Giebelbreite und Wandhöhe beträgt:
<table>
<tr><td>Giebelbreite / Wandhöhe</td><td>bis 3,00 m</td><td>bis 4,10 m</td><td>bis 4,70 m</td><td>bis 5,30 m</td></tr>
<tr><td>bis 9,00 m</td><td>48°</td><td>45°</td><td>41°</td><td>36°</td></tr>
<tr><td>bis 10,00 m</td><td>48°</td><td>42°</td><td>38°</td><td>33°</td></tr>
<tr><td>bis 11,00 m</td><td>46°</td><td>39°</td><td>35°</td><td>31°</td></tr>
<tr><td>bis 12,00 m</td><td>43°</td><td>37°</td><td>33°</td><td>29°</td></tr>
<tr><td>bis 13,00 m</td><td>41°</td><td>35°</td><td>31°</td><td>27°</td></tr>
<tr><td>ab 13,01 m</td><td>39°</td><td>33°</td><td>29°</td><td>25°</td></tr>
</table>
Wandhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des ersten anzurechnenden Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.</td></tr>
<tr><td>VI.2 Die Dächer sind in der Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen sowie grün in den RAL-Farben 6001, 6002, 6028 oder 6029 einzudecken.</td><td>Keine Änderung</td><td>VI.2 Die Dächer sind in der Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen sowie grün in den RAL-Farben 6001, 6002, 6028 oder 6029 einzudecken.</td></tr>
</table>