

Bebauungsplan Nr. 01  
„Wohngebiet Klosterdorf“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



Stand Satzung Dezember 2019

## Inhaltsverzeichnis

### VORBEMERKUNG

1.	EINFÜHRUNG.....	4
1.1.	Planungsgegenstand.....	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	6
2.1.	Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ .....	6
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
2.1.4.	Weitere Arten der Nutzung.....	6
2.1.5.	Immissionsschutz.....	6
2.1.6.	Öffentliche Grünflächen.....	7
2.1.7.	Flächen für Ausgleich und Ersatz / ökologisch begründete Festsetzungen.....	7
2.2.	Flächenbilanz.....	7
2.3.	Schlussfolgerungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.....	7
3.	PLANINHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 01.....	8
3.1.	Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.....	8
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.1.4.	Weitere Arten der Nutzung.....	12
3.1.5.	Öffentliche und Private Grünflächen.....	14
3.1.6.	Gestalterische Festsetzungen.....	14
3.1.7.	Sonstige Festsetzungen.....	15
3.1.8.	Weitere Festsetzungen.....	16
3.1.9.	Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	17
3.2.	Flächenbilanz.....	19
3.3.	Denkmalschutz.....	19
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
4.1.	Stadtplanerische Auswirkung.....	20
4.2.	Auswirkung auf die Umwelt.....	20
4.3.	Verkehrliche Auswirkung.....	20
4.4.	Finanzielle Auswirkung für die Gemeinde Oberbarnim, Ortsteil Klosterdorf.....	20
5.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	21
5.1.	Rechtsgrundlagen.....	21
5.1.1.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ .....	21
5.1.2.	Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ .....	21
5.2.	Kartengrundlage.....	21
5.3.	Eigentumsverhältnisse.....	21
5.4.	Verfahrensablauf.....	22
Anlage 1	Textliche Festsetzungen.....	23
Anlage 2	Pflanzliste.....	26
Anlage 3	Profile der Wohnstraßen.....	28
Anlage 4	Übersichtsplan der Bauabschnitte.....	30
Anlage 5	Städtebaulicher Vertrag.....	31
Anlage 6	Externe Kompensationsflächen.....	33
Anlage 7	Artenschutzfachbeitrag.....	34

## VORBEMERKUNG

Der 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ mit Planungsstand Mai 2019 entstand in Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Februar / März 2018 sowie durch einige geringfügige Aktualisierungen der Planung.

Die Veränderungen zum Planungsstand vom Februar 2018 lagen in Folgendem:

1. Veränderungen In Auswertung der Behörden- und Trägerbeteiligung vom Februar / März 2018 sowie in Umsetzung der Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages (ASB) vom 30.11.2017 sowie des Artenschutzfachbeitrages (ASB) vom 14.05.2019.
  - a. Extensivierung der nordwestlich und nördlich im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen, Umfang 3,2 ha.
  - b. Anlage von Heckenstrukturen mit einer Mindestbreite von 15 m an der nördlichen Grenze des Plangebietes, Umfang 0,36 ha.
  - c. Entwicklung von Wiesenflächen auf Flächen außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Müncheberg, Flur 24, Flurstück 168 teilw.).
2. Veränderungen durch Aktualisierung der Ausweisungen Allgemeines Wohngebiet, Öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsfläche und Private Grünfläche.
  - a. Neuausweisung von 1.827 qm Allgemeines Wohngebiet auf bisher als Öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen auf Grund des realen Status der Flächen (Veräußerung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet erfolgt).
  - b. Neuausweisung von 1.827 qm Öffentliche Grünfläche auf bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen als Ausgleich zu Punkt a.
  - c. Auf Grund geringfügiger Korrekturen von Straßenbreiten und Parkplatztiefen Neuausweisung von 198,5 qm Straßenverkehrsfläche auf bisher als Öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen sowie Neuausweisung von 74,5 qm Grünfläche auf bisher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen.  
Ergebnis für die Gesamtbilanz: Straßenverkehrsfläche + 124 qm, Öffentliche Grünfläche – 124 qm.
  - d. Ausweisung einer privaten Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes anstelle von Öffentlicher Grünfläche aufgrund des Status der Fläche (Veräußerung als Private Grünfläche erfolgt).

Die dazu im Text der Begründung getroffenen Aussagen und Festsetzungen werden der leichten Auffindbarkeit wegen weiterhin unterstrichen dargestellt.

Am 16.09.2019 erfolgte der Beschluss der Gemeindevertretung Oberbarnim zur Billigung des 2. Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ (Planungsstand Mai 2019) sowie zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung.

Die Beteiligung der Behörden und TÖB erfolgte vom 30.09.2019 bis 01.11.2019. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 11.11. bis 13.12.2019.

In Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und TÖB entstand der hier vorliegende Planungsstand Dezember 2019.

Der Unterschied zum Planungsstand Mai 2019 liegt lediglich darin, dass die textliche Festsetzung 14. gestrichen wurde, weil sie nicht mehr erforderlich ist (sh. Seite 16 der vorliegenden Begründung) sowie die Aufnahme des Städtebaulichen Vertrages und die Aufnahme der Darstellung der externen Kompensationsflächen in die Begründung (sh. Anlagen 5 und 6 Seiten 31 bis 33 der vorliegenden Begründung).

Damit sind alle Voraussetzungen dafür gegeben, dass der vorliegende Planungsstand Dezember 2019 als inhaltliche Grundlage des zu treffenden Satzungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung dienen kann.

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Planungsgegenstand

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.03.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ beschlossen (Beschluss-Nr. 20-01-2017).

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01, genehmigt am 28.08.1995, veröffentlicht und bekannt gemacht im Amtsblatt am 03.01.1996, Ausgabe 1/96.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Klosterdorf nördlich und östlich der Straße des Friedens, westlich begrenzt vom Wegefurstück 12 der Flur 6 und nördlich begrenzt von der Flur 2, Flurstück 117 und Flur 6, Flurstücke 3 und 40 (die genannten Flurstücke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans).

Der Änderungsbedarf ergibt sich daraus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01 im Jahre 1995 die heutigen Realisierungsbedingungen für den Einfamilienhausbau noch nicht gekannt und beachtet werden konnten. So wurden im Bebauungsplan Nr. 01 Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung in vielen gegenwärtigen Bauantrags- und Realisierungsverfahren schwer oder gar nicht möglich ist bzw. Anträge auf Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 erforderlich machen.

### 1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Bisher sind im 1. Bauabschnitt im südwestlichen Teil des Plangebietes 64 Wohngebäude sowie eine Kindertagesstätte, im 2. Bauabschnitt im südöstlichen Teil des Plangebietes 50 Wohngebäude und im Bauabschnitt 3.1 im östlichen Teil des Plangebietes 8 Wohngebäude realisiert worden. In den Bauabschnitten 2 und 3.1 sind derzeit 22 Wohngebäude im Bau (Darstellung der Bauabschnitte sh. Anlage 4).

In den Bauabschnitten 1, 2 und 3.1 ist die Erschließung weitgehend realisiert worden, im Bauabschnitt 3.2 sind vorbereitende Erschließungsmaßnahmen im Gange.

Das zeigt das anhaltende Interesse daran, im Plangebiet Grundstücke zu erwerben und zu bauen.

Da sich in den Jahren seit 1995, als der Bebauungsplan Nr. 01 beschlossen wurde, die Realisierungsbedingungen für den Einfamilienhausbau grundlegend geändert haben, mussten durch zahlreiche Bauherren Anträge auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 gestellt werden, die sich vor allem auf folgende Sachverhalte bezogen:

- Abweichung von Festsetzungen zur Bauweise (in einigen Teilen des Baugebietes sind gemäß Bebauungsplan Nr. 01 nur Hausgruppen, also Reihenhäuser, in einigen anderen Bereichen nur Doppelhäuser zulässig, sh. textliche Festsetzungen 3. und 4. des Bebauungsplans),
- Abweichung von im Bebauungsplan Nr. 01 festgesetzten Baugrenzen (sh. Planzeichnung des Bebauungsplans),
- Abweichung von den im Bebauungsplan Nr. 01 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen (textliche Festsetzung 23. des Bebauungsplans),
- Abweichung von Festsetzungen zur Materialität von Außenwänden, zur Gliederung von Fassaden, zu Material und Farbe der Dachdeckungen sowie zur Ausbildung von

Gauben (Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in rotem Verblendmauerwerk oder in Putzausführung zulässig, nur stehende Formate bei Fenstern und Türen zulässig, Fledermausgauben unzulässig, Unzulässigkeit von Kunststoff und Aluminium sowie von Tropenhölzern im Sichtbereich, sh. textliche Festsetzungen 24. und 25.).

Da zu erwarten ist, dass im Zuge der weiteren Bebauung des Plangebietes weitere umfangreiche Befreiungsanträge gestellt werden, empfahl mit Schreiben vom 04.01.2017 die Untere Bauaufsichtsbehörde „der Gemeinde dringend, für die nunmehr zu erschließenden neuen Baufelder eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 anzustreben, sofern Bauungen zugelassen werden sollen, die den geltenden Festsetzungen widersprechen. Dies dient der Rechtssicherheit der Gemeinde, der Amtsverwaltung und der Baugenehmigungsbehörde genauso wie der Rechtssicherheit des Investors der Fläche und der Bauwilligen im Plangebiet.“

Da die Gemeinde an der weiteren baulichen Entwicklung im Plangebiet interessiert ist und es weiterhin eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken im Plangebiet gibt, ist zur Sicherung der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung die 1. Änderung erforderlich. Deshalb hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.03. 2017 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ beschlossen.

Die Gemeinde wendet beim Verfahren der 1. Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) an, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,...nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ besteht darin, durch Veränderung einzelner einschränkender und hindernder Festsetzungen die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet zu befördern sowie der Rechtssicherheit der Gemeinde, der Amtsverwaltung, der Baugenehmigungsbehörde sowie des Vorhabenträgers und der Bauwilligen im Plangebiet zu dienen.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den größten Teil des Plangebietes (ca. 54%) wurde die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet getroffen. Es erfolgte die Differenzierung in Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4. Die Differenzierung betraf vor allem das Maß der Nutzung. Zudem erfolgte eine (geringfügige) Differenzierung im Hinblick auf die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss bestimmter baulicher Anlagen (sh. textliche Festsetzungen 1. und 2.).

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung differenzierte sich nach WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4. Das festgesetzte Maß der Nutzung stand in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Bauweise. Den Hintergrund dieser Differenzierung bildete vor allem die Absicht, eine Gliederung des Plangebietes in Bereiche unterschiedlichen Charakters zu erreichen; vor allem hinsichtlich der Aufgelockertheit oder Kompaktheit der baulich räumlichen Strukturen (sh. auch Bauweise).

#### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wurde im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Mit textlichen Festsetzungen wurden ausdrückliche Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Hausarten getroffen. So waren im WA 1 und im WA 4 nur Hausgruppen (Reihenhäuser), im WA 2 nur Doppelhäuser und im WA 3 nur Einzelhäuser zulässig. Mit dieser Ausdrücklichkeit war die planerische Intention verbunden, eine Gliederung des Plangebietes in Bereiche unterschiedlichen Charakters zu erreichen; vor allem hinsichtlich der Aufgelockertheit oder Kompaktheit der baulichen und räumlichen Strukturen (sh. auch Maß der baulichen Nutzung). Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

#### 2.1.4 Weitere Arten der Nutzung

##### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Ausgewiesen wurden zwei Gemeinbedarfsflächen : eine im südlichen Teil der zentralen Grünfläche (Anger) an Lindenallee / Lindenplatz mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie im Süden des Plangebietes eine gemeinsame Fläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

##### **Verkehrsflächen**

Ausgewiesen wurden Straßenverkehrsflächen (ca. 35 %) sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (ca. 65 %).

#### 2.1.5 Immissionsschutz

Textliche Festsetzung 22.: Zum Schutz gegen Fluglärm sind Außenbauteile mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'w$  von min. 34 dB auszuführen.

### 2.1.6 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen, einer Grünverbindung, die das Siedlungsgebiet an den Ortskern Klosterdorf anschließt sowie einer landschaftsgerechten Einbindung und dem Biotopeverbund.

Der Flächenanteil der Grünflächen an der Plangebietsfläche lag bei 25 %.

Die öffentlichen Grünflächen wurden durch die Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Grünzug“ und „Kinderspielplatz“ differenziert.

### 2.1.7 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und ökologisch begründete Festsetzungen

Die für Ersatz und Ausgleich erforderlichen Flächen die Flächen mit Pflanzbindungen sowie Flächen zur Regulierung des Wasserhaushaltes waren in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt. Nähere Angaben enthielt der zum Bebauungsplan gehörige Grünordnungsplan, der auch Gegenstand der Beschlussfassung vom März 1995 war.

## 2.2. Flächenbilanz

Flächenart	Flächengröße	Anteil
Nettobauland	184.550 qm	53,63 %
Erschließung	32.369 qm	9,41 %
Öffentliche Grünflächen	88.473 qm	25,71 %
Schule	12.300 qm	3,57 %
Kita	2.660 qm	0,77 %
Regensammelbereich	3.288 qm	0,95 %
Laubsammelstellen	1.750 qm	0,50 %
Abfall/Recycling	200 qm	0,05 %
Wald	18.590 qm	5,41 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>344.180 qm</b>	<b>100,00 %</b>

### 2.3 Schlussfolgerungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01

Gemeinde und Vorhabensträger sind willens, die begonnene städtebauliche Entwicklung im Plangebiet auf der Grundlage dieser Grundzüge fortzuführen.

Dazu sind Änderungen des Bebauungsplans Nr. 01 erforderlich, die sich auf folgende Sachverhalte beziehen:

- Änderungen bei speziellen Festsetzungen zur Bauweise,
- Änderungen zur Lage von Baugrenzen,
- Streichung von gestalterischen Festsetzungen,
- Aktualisierung zu Lage, Größe und Zweckbestimmungen von Gemeinbedarfsflächen,
- Anpassung von Verkehrsflächen an Erfordernisse der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließungssicherheit.

Diese Änderungen des Bebauungsplans Nr. 01 sind erforderlich, um den aktuellen Realisierungsbedingungen Rechnung zu tragen.

### 3. PLANINHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 01

#### 3.1. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

##### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet erfolgt

- a. im Bereich des Angers auf einer Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 01 festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“,
- b. im nördlichen und nordwestlichen Teil der im Bebauungsplan Nr. 01 festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Süden des Plangebietes,
- c. auf den bisher als Grünstreifen festgesetzten Flächen A, B, C und D am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes.

Die Charaktere der Wohnbebauung sollen denen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (im Bereich des Angers / Lindenplatz), WA 4 (an der Lindenallee) und WA 2 (am Kirschweg) sowie WA 3 (Flächen A und D) und WA 2 (Flächen B und C) des Bebauungsplans entsprechen. Die Festsetzung ist zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung erforderlich (gem. § 1 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 BauNVO).

Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich für die Allgemeinen Wohngebiete WA nach den textlichen Festsetzungen 1. und 2. des Bebauungsplans Nr. 01 (sh. Anlage 1 Textliche Festsetzungen).

Von den mit den textlichen Festsetzungen 1. und 2. ausgeschlossenen Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - kann eine nutzungs- und strukturstörende Wirkung in einem Maß angenommen werden, das den Ausschluss rechtfertigt (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

#### *Begründung:*

Mit Schreiben vom 14.02.2011 beantragte die VAN BOEKEL DINVEST GMBH beim Amt Märkische Schweiz :

- a. die im Bebauungsplan Nr. 01 für eine Kindertagesstätte vorgesehene Gemeinbedarfsfläche aufgrund des im Jahre 2007 erfolgten Grundstückstauschs (Flurstück 204 mit 2.610 qm gegen Flurstück 276 mit 4.082 qm) für eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und die Errichtung eines neuen Firmensitzes zu nutzen,
- b. die nicht mehr benötigten Grundstücksflächen für den Gemeinbedarf entlang der geplanten Straße „Kirschweg“ in östlicher Richtung bis zum Abzweig der Straße „An der Schmiede“ sowie entlang der Lindenallee in südliche Richtung (angrenzend an Flurstück 161) bis zur Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte (Flurstück 276) analog zur bereits vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Diesem Antrag ist von Seiten des Amtes Märkische Schweiz mit Schreiben vom 11.04.2011 stattgegeben worden.

Mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird auf Flächen, die nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigt werden, eine Ausweisung getroffen, die dem Grundcharakter des Plangebietes als Wohngebiet entspricht.

Die mit Planstand Mai 2019 vorgenommene Korrektur, die Flächen A, B, C und D nunmehr nicht mehr als Grünfläche sondern als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, folgt der Tatsache, dass diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet veräußert wurden.

Ausdrücklich sei darauf verwiesen, dass die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet keine Erweiterung der bebaubaren Fläche bedeutet (keine Veränderung oder gar Erweiterung der Baufelder).

Zudem wurde als Ausgleich dazu die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet auf den Flächen E und F zurückgenommen und stattdessen Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Größe der Flächen A, B, C und D entspricht der Größe der Flächen E und F (Summe jeweils 1.827 qm).

Auf diesen Flächenausgleich wird auch unter Punkt 3.1.5. Öffentliche Grünflächen verwiesen.

### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den größeren Teil der Baufelder werden die Nutzungsmaße unverändert übernommen. Diese Festsetzungen erfolgten vor dem Hintergrund der Bauordnung vom 1. Juli 1994, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses galt und folgenden Vollgeschossbegriff beinhaltet: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Im Umkehrschluss: Nach der Bauordnung vom 1. Juli 1994 konnten Aufenthaltsräume in einem zusätzlichen Geschoss (Dachgeschoss) eingerichtet werden, wenn sie weniger als zwei Drittel der Grundfläche hatten, ohne dass dieses Geschoss als Vollgeschoss galt. In den Bereichen des Plangebietes, wo mit der 1. Änderung die Festsetzungen zum Nutzungsmaß nicht verändert werden, gilt das unverändert.

Für einen Teil der Baufelder werden Nutzungsmaße verändert bzw. neu festgesetzt.

Für diese neuen Festsetzungen gilt die aktuelle Bauordnung vom 15. November 2018, die anstelle einer Vollgeschossdefinition folgende Geschossdefinition beinhaltet:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“ (§ 2, Abs. (6) BbgBO).

Im Umkehrschluss: In Gebäuden, für die max. ein bzw. zwei Geschosse festgesetzt werden, dürfen keinerlei Aufenthaltsräume in (zusätzlichen) Dachgeschossen eingerichtet werden.

Mit der 1. Änderung werden zwei neue Kategorien WA eingeführt: WA 2a und WA 4a.

Diese Bezeichnungen werden deshalb so vorgenommen, um darauf hinzuweisen, dass sich hinsichtlich der Nutzungsmaße WA 2a an WA 2 und WA 4a an WA 4 orientiert.

Der Unterschied liegt jeweils an den o.g. Veränderungen der Rechtsgrundlage bzw. deren Auswirkungen.

Für einen Teil der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird das Nutzungsmaß reduziert, statt Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ 0,4 GFZ 0,6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse II) wird Allgemeines Wohngebiet WA 2a (GRZ 0,25 GFZ 0,4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse II) ausgewiesen. Für einen Teil der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird das Nutzungsmaß erhöht, statt Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ 0,2 GFZ 0,3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse I) wird Allgemeines Wohngebiet WA 2a (GRZ 0,25 GFZ 0,4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse II) ausgewiesen.

#### *Begründung:*

Das geringere Nutzungsmaß für einen Teil der Baufelder (WA 1 zu WA 2a) ist völlig ausreichend, die bisher realisierten und die zu erwartenden Bauabsichten umzusetzen und gleichzeitig die im Bebauungsplan beabsichtigte räumlich strukturelle Ordnung herzustellen. Im Gegenzug ermöglicht das erhöhte Nutzungsmaß für einen Teil der Baufelder (WA 3 zu WA 2a) für die Bauwilligen einen größeren Spielraum für die hochbauliche Umsetzung, vor

allein die Möglichkeit, auch zweigeschossige Häuser (z.B. Stadtvillen) zu errichten, für die es eine steigende Nachfrage gibt.

Folgende Tabelle zeigt, dass die beabsichtigten Korrekturen dazu führen, dass sich das Maß der Nutzung - bezogen auf das gesamte Plangebiet - nur geringfügig ändert.

Reduzierung des Nutzungsmaßes : betroffene Fläche 21.560 qm

Änderung	GRZ	Zulässige Grundfläche (qm)	GFZ	Zulässige Bruttogeschossfläche (qm)
Alt: WA 1	0,4	8.624	0,6	12.936
Neu: WA 2a	0,25	5.390	0,4	8.624
Differenz		- 3.234		- 4.312

Erhöhung des Nutzungsmaßes : betroffene Fläche 42.395 qm

Änderung	GRZ	Zulässige Grundfläche (qm)	GFZ	Zulässige Bruttogeschossfläche (qm)
Alt: WA 3	0,2	8.479	0,3	12.718
Neu: WA 2a	0,25	10.598	0,4	16.958
Differenz		+ 2.119		+ 4.240

Insgesamt reduziert sich damit im gesamten Plangebiet die zulässige Grundfläche um 1.115 qm, die zulässige Bruttogeschossfläche reduziert sich um 72 qm.

Für die anstelle von Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Flächen Allgemeines Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt :

Im Bereich des Angers und im Bereich südlich des Kirschweges WA 2a (GRZ 0,25 GFZ 0,4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse II) sowie im Bereich an der Lindenallee WA 4a (GRZ 0,4 GFZ 0,6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse II).

#### *Begründung:*

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 entsprochen: im Bereich des Angers den Festsetzungen an der östlichen Lindenallee, im Bereich südlicher Kirschweg den Festsetzungen an der Nordseite des Kirschweges, im Bereich östliche Lindenallee den Festsetzungen an der östlichen und westlichen Lindenallee.

Die Festsetzung davon abweichender Nutzungsmaße ist weder städtebaulich strukturell noch im Hinblick auf die geplanten Gebäudefunktionen erforderlich.

### 3.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### **Bauweise**

Grundsätzlich wurde im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 01 die offene Bauweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO). Jedoch waren nach den textlichen Festsetzungen 3. und 4. in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 nur Hausgruppen und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Doppelhäuser zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO).

Diese textlichen Festsetzungen werden gestrichen, die Festsetzung zur Bauweise wird auf die der offenen Bauweise reduziert.

**Begründung:**

Die Ausdrücklichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 zu den Gebäudetypen Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) steht den aktuellen Realisierungsbedingungen entgegen.

Weder gibt es ausreichend Bedarf an Doppelhäusern noch an Reihenhäusern (entsprechende Anträge auf Befreiung von diesen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 sind immer wieder gestellt worden).

Das Festhalten an diesen Festsetzungen zur Bauweise würde möglicherweise dazu führen, dass die mit den Festsetzungen „nur Hausgruppen zulässig“ und „nur Doppelhäuser zulässig“ versehenen Baufelder gar nicht bebaut werden.

Die Beschränkung der Festsetzung auf die der offenen Bauweise ist ausreichend, die Bebauung der Baufelder mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zu ermöglichen, ohne die drastischen Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Hausarten in einzelnen Teilen des Plangebietes vorzunehmen.

Zudem ist die im Bebauungsplan Nr. 01 entwickelte städtebauliche Struktur hinsichtlich ihrer Baufeldordnung, ihrer Erschließungsführung sowie der grünräumlichen Ordnung prägnant genug, eine erkennbare räumliche Ordnung auch ohne die stark einschränkenden Festsetzungen zur räumlichen Verteilung der Bauweisen im Gebiet herzustellen.

**Überbaubare Grundstücksflächen****Baulinien, Versätze bei Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan Nr. 01 durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO). Für einen Teil der Baufelder wurden Baulinien, d.h. zwingend einzuhaltende Baufluchten, festgesetzt. Planerische Absicht war hier offensichtlich, eine exakte Bauflucht auf der Westseite der Lindenallee und der Ostseite des Lindenplatzes herzustellen und damit den öffentlichen Raum baulich prägnant (mit einer gewissen „Geschlossenheit“) zu fassen.

Die Festsetzung von Baulinien wird gestrichen.

**Begründung:**

Die Festsetzung stand in engem Zusammenhang mit der Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen, eine den Festsetzungen entsprechende bauliche Umsetzung hätte eine gewisse Kompaktheit und „Geschlossenheit“ der Bebauung zur Folge gehabt.

Der aktuell kaum oder gar nicht vorhandene Bedarf an den Haustypologien Doppelhaus und Reihenhäuser birgt die Gefahr, dass in den genannten Bereichen gar keine Bebauung stattfindet (und damit die Ausweisung von Baulinien überhaupt gegenstandslos wird).

Zudem schränken Baulinien den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen stark ein.

Ein Teil der Baufelder wies im Bebauungsplan Nr. 01 Versätze bei Baugrenzen bzw. Baulinien auf. Planerische Absicht war hier offenbar, bauliche Formationen vor allem zum öffentlichen Raum hin zu rhythmisieren (etwa die Definition von Anfang und Ende von Baufeldern bzw. von Bebauungen).

Die Versätze bei Baugrenzen (und Baulinien) entfallen.

**Begründung:**

Die Versätze führen überwiegend dazu, dass sich der private Freiraum vor den Südost-, Süd- und Südwestseiten der Gebäude in seiner Tiefe stark reduziert. Das führt zu einer u.U. starken Einschränkung der Beziehung Wohnbereich/Garten bzw. Freisitz.

Die im Bebauungsplan Nr. 01 entwickelte städtebauliche Struktur ist hinsichtlich ihrer Baufeldordnung, ihrer Erschließungsführung sowie der grünräumlichen Ordnung prägnant genug, eine erkennbare räumliche Ordnung auch ohne die stark einschränkenden Festsetzungen der Versätze herzustellen.

#### Lage der Baufelder

Ein Teil der Baufelder trat mit den Baulinien erheblich von der Straße zurück. Das hätte in vielen Fällen dazu geführt, dass sich Terrassen, Freisitze u.ä. nur in den Bereichen zwischen Haus und Erschließungsstraße hätten einordnen lassen.

Die Lage eines Teils der Baufelder zu Erschließungsstraßen wird geändert (sh. Plan der 1. Änderung).

#### *Begründung:*

Die Erfahrung bei der bisherigen Realisierung von Bauvorhaben zeigt, dass die klare Mehrzahl der Bauwilligen die Einordnung von Terrassen, Freisitzen u.ä. auf der von Erschließungsstraßen abgewandten Seite des Hauses bevorzugt.

Mit der entsprechenden Lagekorrektur einiger Baufelder wird diesem Bedarf Rechnung getragen.

#### Tiefe der Baufelder

Der größte Teil der Baufelder hatte im Bebauungsplan Nr. 01 eine Tiefe von 12 m, ein Teil 15 m. Diese Begrenzung der Tiefe der Baufelder sollte in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen zulässig) ein bestimmtes räumliches Bild erzeugen: klare Baufluchten (ein großer Teil gekrümmt) entlang von großzügigen Straßenräumen (ein großer Teil gekrümmt).

Die Tiefe der Baufelder wird erweitert, in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation überwiegend auf 15 m, in wenigen Fällen auf 16 m bzw. auf 20 m (Baufelder entlang der Grünzüge, die ins Innere des Gebietes geführt werden).

#### *Begründung:*

Die Erweiterung der Tiefe der Baufelder soll ausschließlich einen größeren Spielraum für die hochbauliche Umsetzung ermöglichen (Flexibilität der Haustiefen, Möglichkeiten der Zuordnung von Terrassen und Freisitzen am Haus, Bebaubarkeit von Eckgrundstücken), das städtebauliche Ordnungsbild der auch im Bebauungsplan gewollten aufgelockerten Bebauung wird gestärkt.

Die Erweiterung der Tiefe der Baufelder bedeutet ausdrücklich nicht, dass es zu einer Erhöhung des Nutzungsmaßes kommt, d.h., der Umfang der zulässigen Grundflächen sowie der Umfang der zulässigen Geschossflächen werden durch die Veränderung der Tiefe der Baufelder nicht erhöht (dadurch keine Veränderung der Grundflächenzahl GRZ und keine Veränderung der Geschossflächenzahl GFZ).

#### 3.1.4. Weitere Arten der Nutzung

##### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Bebauungsplan Nr. 01 wurden folgende Gemeinbedarfsflächen festgesetzt:

- a. im südlichen Teil der zentralen Grünfläche (Anger) eine Fläche zwischen Lindenallee und Lindenplatz mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte,

- b. im Süden des Plangebietes eine gemeinsame Fläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Die Festsetzung unter a. wird aufgehoben, auf der Fläche erfolgt die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet WA 2.

Die unter b. genannte Fläche wird reduziert (sh. zeichnerische Festsetzungen), die Zweckbestimmungen Schule und Feuerwehr werden aufgehoben und zur Zweckbestimmung Kindertagesstätte geändert, auf der „entfallenden“ Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 4 (hierzu sh. Ausführungen unter 3.1.1. Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet).

Die textliche Festsetzung 7. wird aktualisiert (sh. Anlage 1 Textliche Festsetzungen).

*Begründung:*

Der Bedarf für eine Schule und für einen Feuerwehrstandort im Plangebiet besteht nicht mehr, die Schulplanung ist entfallen, die Feuerwehr befindet sich an einem anderen Standort. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ im Bereich des Angers (Flurstück 204) kann entfallen, da eine Kindertagesstätte bereits auf einem Teil der Gemeinbedarfsfläche im Süden des Plangebietes (Flurstück 173) realisiert wurde (gemäß Tauschvertrag vom 25.05.2007 zwischen der Gemeinde und van Boekel Dinvest).

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Ein Großteil der Straßenverkehrsfläche wurde im Bebauungsplan Nr. 01 als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen (gem. § 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB).

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird in einigen Bereichen des Plangebietes erweitert und im Sinne der Vernetzung ergänzt (sh. zeichnerische Festsetzungen).

*Begründung:*

Die Dimensionierung und die (fehlende) Vernetzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgte im Bebauungsplan Nr. 01 in einigen Bereichen des Plangebietes so, dass die verkehrliche und stadttechnische Erschließung eines Teils der Baufelder sowie die Verkehrssicherheit in diesen Bereichen nunmehr nicht in ausreichendem Maße gegeben ist. Aus diesem Grund sind Erweiterungen und Ergänzungen bei einigen der Verkehrsflächen erforderlich.

Dabei handelt es sich nicht nur um Erweiterungen befahrbarer Flächen, sondern vor allem um die Erweiterung einiger Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ um ca. 2 m breite Grünstreifen, die im Bebauungsplan Nr. 01 als mit Geh- und Leitungsrechten belegte Flächen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt waren (betrifft alle gekrümmten Wohnstraßen in Ost/West Richtung nördlich des Fliederweges) .

Diese mit Geh- und Leitungsrechten belegten Flächen sollten der Sicherung der oberirdisch geführten Straßenentwässerung dienen, die aber nicht mehr benötigt werden, da die Straßenentwässerung über Regenkanäle erfolgt. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen zu mit Geh- und Leitungsrecht zu versehenen Flächen gestrichen und die o.g. ca. 2 m breiten Grünstreifen als Bestandteil der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Erweiterungen stellen also keine wirklichen Erweiterungen (also keine Erweiterungen der befahrbaren Flächen) dar, sondern bedeuten lediglich eine andere planungsrechtliche Zuordnung der genannten Grünstreifen:

Im Bebauungsplan Nr. 01 erfolgte die Zuordnung zu den Flächen Allgemeines Wohngebiet, in der 1. Änderung zu Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (hierzu sh. Anlage 2). Die genannten Grünstreifen bieten nunmehr Raum für die (unterirdisch geführte) medientechnische Erschließung.

### 3.1.5. Öffentliche und Private Grünflächen

#### Öffentliche Grünflächen

Die mit dem 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 mit Planstand Mai 2019 vorgenommene Korrektur, die Flächen A, B, C und D nunmehr nicht mehr als Grünfläche sondern als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, folgt der Tatsache, dass diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet veräußert wurden.

Ausdrücklich sei darauf verwiesen, dass die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet keine Erweiterung der bebaubaren Fläche bedeutet (keine Veränderung oder gar Erweiterung der Baufelder). Als Ausgleich wurde die bisherige Ausweisung Allgemeines Wohngebiet auf den Flächen E und F zurückgenommen und stattdessen Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Größe der Flächen A, B, C und D entspricht der Größe der Flächen E und F (Summe jeweils 1.827 qm).

Auf diesen Flächenausgleich wird auch unter Punkt 3.1.1. Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** verwiesen.

#### Private Grünflächen

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes anstelle von Öffentlicher Grünfläche erfolgt auf Grund der Tatsache, dass die Fläche als Private Grünfläche veräußert wurde (Umfang: 3.500 qm). Hier erfolgt der Hinweis, dass dadurch der Umfang der für Ersatz und Ausgleich erforderlichen Flächen, Flächen mit Pflanzbindungen sowie der Flächen zur Regulierung des Wasserhaushaltes nicht beeinträchtigt wird.

### 3.1.6. Gestalterische Festsetzungen

#### **Textliche Festsetzung 23.:**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 4 sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Satteldächer Dachneigungen nur im Verhältnis 3 : 4 (ca. 37°), 1 : 1 (45°) oder 4 : 3 (ca. 53°) und für Pultdächer Dachneigungen nur im Winkel von 37°, 45° und 53° sowie unterhalb 12° zulässig.

Die Festsetzung wird gestrichen.

#### *Begründung:*

Die mit der o. g. Festsetzung unzulässigen Zeltdächer und Walmdächer sind für die heute oft gewünschten Typologien Stadtvilla und Bungalow übliche Dachformen, die mit dem beabsichtigten Siedlungscharakter durchaus vereinbar sind. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von drei Dachneigungen bei Satteldächern und von vier Dachneigungen bei Pultdächern entstehen starke Einschränkungen bei der hochbaulichen Umsetzung. Der Verzicht auf Festsetzungen zur Dachneigung kommt möglichen Realisierungsabsichten von Gründächern entgegen.

#### **Textliche Festsetzung 24.:**

Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in rotem Verblendmauerwerk oder in Putzausführung zulässig. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben oder Gliederungen in senkrecht stehenden Formaten. Flachbögen (Segmentbögen) und Korbbögen sind zulässig. Dachdeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und anthrazit / schwarz zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Zwerchhäusern, stehenden Gaupen und Schleppgaupen zulässig. Fledermausgaupen sind nicht zulässig.

**Textliche Festsetzung 25.:**

Wandverkleidungen aus Kunststoff oder Aluminium sowie die Verwendung von Tropenhölzern im Sichtbereich sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen 24. und 25. werden gestrichen.

*Begründung:*

Einschränkungen zur Zulässigkeit von Außenwandmaterialien, Öffnungsformaten, Dachaufbauten und Dachdeckungsmaterialien begrenzen den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen in starkem Maße und sind für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet nicht erforderlich.

## 3.1.7. Sonstige Festsetzungen

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte****Textliche Festsetzung 8.:**

Die mit Geh- und / oder Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und / oder Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Die Festsetzung wird gestrichen.

*Begründung:*

Die Festsetzung diene der Sicherung von Flächen für die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen.

Diese Flächen sind nicht mehr erforderlich, da die Entwässerung über Regenkanäle erfolgt (sh. auch textliche Festsetzung 15.).

**Flächen für Ablagerungen**

Im Bebauungsplan wurde im westlichen Teil der Grünfläche (Grünzug) eine Fläche für Ablagerungen (Kompostierung) zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung wird gestrichen.

*Begründung:*

Nach der Verordnung über die Entsorgung von kompostierbaren Abfällen und pflanzlichen Abfällen außerhalb von zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen kann zur Kompostierung von pflanzlichen Abfällen aus Haushaltungen und Gärten für mehrere Grundstücke ein gemeinsamer Kompostplatz betrieben werden. An einen gemeinsamen Kompostplatz sollen nicht mehr als zehn Haushalte angeschlossen sein (§ 2 Abs. 2 Abfallkompost- und Verbrennungsverordnung – AbfKompVbrV vom 29. September 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1997).

Da nach § 2 Abs. 1 der gleichen Verordnung pflanzliche Abfälle auf Grundstücken, auf denen sie angefallen sind, kompostiert werden können und damit ein gemeinsamer Kompostplatz nicht erforderlich ist, bedarf es keiner weiteren planungsrechtlichen Festsetzung.

### 3.1.8. Weitere Festsetzungen

#### **Textliche Festsetzung 12.:**

In den Wohngebieten ist je 180 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Festsetzung wird wie folgt geändert:

In den Wohngebieten ist je 180 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung dient dazu, den heutigen Realisierungsbedingungen Rechnung zu tragen (aktuelle Preise bei Baumschulwaren).

#### **Textliche Festsetzung 14.:**

In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer mit Ausnahme von Waldkiefern nicht zulässig.

Die Festsetzung wird gestrichen.

#### *Begründung:*

Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Zulässigkeit von Bäumen im Siedlungsbereich mit der Pflanzliste geregelt ist.

#### **Textliche Festsetzung 15.:**

Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind an den mit a-a bezeichneten Stellen 1,0 m und an den mit b-b bezeichneten Stellen 2,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und straßenseitig zu bepflanzen.

Die Festsetzung wird gestrichen.

#### *Begründung:*

Die Festsetzung diene der Sicherung von Flächen für die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen. Diese Flächen sind nicht mehr erforderlich, da die Entwässerung über Regenkanäle erfolgt (sh. auch textliche Festsetzung 8.).

#### **Textliche Festsetzung 19.:**

Je Grundstück ist ein Regenwasserspeicher von min. 500 l für die Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung vorzusehen. Das darüberhinaus anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. – bei Grundstücken, die mit einem Leitungsrecht belastet sind – über eine offene Rinne in die Regensammelbereiche zu leiten.

Die Festsetzung wird gestrichen.

#### *Begründung:*

Zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken bedarf es keiner planungsrechtlichen Festsetzung, da dies durch die aktuellen bauordnungsrechtliche Bestimmungen bereits geregelt ist. Die Entwässerung von Straßenflächen über offene Rinnen entfällt und wird durch Kanäle realisiert.

**Textliche Festsetzung 20.:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas bzw. Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO<sub>x</sub> bezogen auf Heizöl und für NO<sub>x</sub> bezogen auf Erdgas (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB). Holz ist als Brennstoff zugelassen.

Die Festsetzung wird gestrichen.

*Begründung:*

Der Stand der (Haus)Technik ist inzwischen auch im Hinblick auf Emissionen soweit fortgeschritten, so dass die Festsetzung nicht mehr erforderlich ist.

**Textliche Festsetzung 21.:**

Auf jedem Grundstück ist eine Fläche zur Kompostierung organischer Hausmüll- und Gartenabfälle vorzusehen.

Die Festsetzung wird gestrichen.

*Begründung:*

Die Anlage von Flächen zur Kompostierung organischer Hausmüll- und Gartenabfälle ist bereits in der Verordnung über die Entsorgung von kompostierbaren Abfällen und pflanzlichen Abfällen außerhalb von zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen geregelt (Abfallkompost- und Verbrennungsverordnung – AbfKompVbrV vom 29. September 1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1997, § 1 Abs. 1).

3.1.9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wies in ihrer Stellungnahme vom 19.09.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB (03.08.2017 - 06.10.2017) darauf hin, dass die Er- bzw. Überarbeitung des Artenschutzes dringend erforderlich und umzusetzen ist. Ein artenschutzrechtliches Fachgutachten ist umgehend von einem Sachverständigen mit Kenntnissen im Allgemeinen und im Besonderen Artenschutz zu erarbeiten.

Daraufhin erfolgte eine Beratung mit Ortsbegehung zwischen der UNB, der Gemeinde Oberbarnim, dem Vorhabenträger und dem artenschutzrechtlichen Fachgutachter statt. Dabei wurden folgende Festlegungen getroffen:

**Festlegungen zum 1. Teil 3.BA**

Seitens des uNB wurde zugestimmt, dass die bereits begonnene Straßenerschließung des 1. Teils des 3. BA einschließlich der notwendigen Erschließung der beiden Hauptstraßen im 4. BA in vollem Umfang und ohne Einschränkungen unverzüglich weitergeführt werden kann. Dabei ist lediglich die Trasse der Erschließungsstraße zu nutzen. Eine flächige Inanspruchnahme (z.B. als Bodenlagerfläche etc.) von zukünftigen Baufeldern ist auszuschließen. Für die Bebauung der jeweiligen Parzellen einschließlich der Flächen der Erschließungsstraßen (inkl. Trasse im 4. BA) erarbeitet das Büro Neubert (Gutachter) ein entsprechendes artenschutzfachliches Gutachten mit einer worst-case-Betrachtung, so dass einer beabsichtigten Bebauung der bereits verkauften Grundstücke nach Prüfung durch die Fachbehörde grundsätzlich nichts entgegensteht.

**Festlegungen zum 2. Teil 3. BA und 4. BA**

Für den 2. Teil des 3. BA und den 4. BA wird ebenfalls der gewünschte / geforderte Artenschutzfachbeitrag seitens des Investors durchgeführt. Hierfür wird methodisch keine worst-case-Betrachtung durchgeführt. Es erfolgt 2018 eine faunistische Erfassung der Avifauna

und Reptilien mit Schwerpunktprüfung Zauneidechse und die Erstellung des ASB auf Grundlage der konkreten Bestandssituation.

Zunächst erfolgte die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages (ASP) zum 1. Teil 3. BA (Stand 30.11.2017), der Bestandteil des Materials zur Beteiligung der Behörden und TÖB war. Die Stellungnahme der UNB lautete:

FD Naturschutz (UNB), Stellungnahme vom 02.03.2018

### **3. Einwendungen (E)**

3.1.: (E.):

Mit der 1. Änderung zum Entwurf sind von Seiten des Amtes keine Festsetzungen zum Artenschutz getroffen worden. Der Änderung liegt kein Hinweis zur Übernahme artenschutzfachlicher Maßnahmen vor. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss die Gemeinde / der Investor die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage schaffen. Es sind mit der Erstellung eines Artenschutzfachgutachtens für das noch unbebaute B-Plangebiet Maßnahmen zur Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen beim Vollzug eines B-Plans vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen), zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Da sehe ich bisher als nicht erfüllt an.

**Der Einwand zu 3.1. kann aufgehoben werden, wenn folgende Bedingungen aus artenschutzfachlicher und rechtlicher Sicht in dem Textteil des B-Plans übernommen werden:**

**I. 1. Teil des 3. BA (ab Fliederweg bis Hibiskusweg, Wohnstraße 13 Lärchenweg).**

Aus dem Artenschutzfachbeitrag des Gutachters Büro Neubert vom 30.11.2017 sind die Maßnahmen der Tabelle 4 des Gutachtens vollständig zu übernehmen. Das Gutachten ist den B-Planunterlagen als Anlage beizulegen.

**II. Teil 2 3. BA und 4. BA**

Das für 2018 vorbereitete Artenschutzfachgutachten ist nach Abschluss der uNB vorzulegen. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind umzusetzen. Das Artenschutzfachgutachten ist nach Fertigstellung den Planunterlagen beizulegen.

Die Umsetzung der Maßnahmen für den Bauabschnitt 3.1. wurde mit städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert und Antrag auf Planreife für den BA 3.1. gestellt, die am 07.05.2018 durch das Bauordnungsamt für die Bauabschnitte 1, 2 und 3.1. gemäß § 33 BauGB bestätigt wurde. Zudem wurde der Artenschutzfachbeitrages für die Bauabschnitte 3.2. und 4 beauftragt und erarbeitet. Er liegt nunmehr mit Stand 14.05.2019 vor (sh. Anlage 5).

Aus den Aussagen des Artenschutzfachbeitrages (ASP) wurden folgende Festsetzungen für den 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans (Planstand Mai 2019) entwickelt:

#### **Textliche Festsetzung 23.:**

Die im nordwestlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ausgewiesenen Grünfläche sind aus der landwirtschaftlich intensiven Nutzung zu nehmen und zu extensivieren (Umfang 3,2 ha).

Die Festsetzung dient der Schaffung von Ersatzbiotopen für europäische Vogelarten.

#### **Textliche Festsetzung 24.:**

Auf der Fläche GHIKG sind Heckenstrukturen mit einer Mindestbreite von 15 m anzulegen. Dabei sind 11-13 m breite Gehölzstreifen heimischer Arten sowie vorgelagert 2-4 m breite Krautstreifen anzulegen (Umfang 0,36 ha).

Die Festsetzung dient der Schaffung von Ersatzbiotopen für europäische Vogelarten.

**Textliche Festsetzung 25.:**

In der Gemarkung Müncheberg, Flur 24, Flurstück 168 (teilweise) sind Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft von Verbuschung freizuhalten (Umfang: Grünlandnutzung extensiv 3,44 ha).

Die Festsetzung dient der Schaffung von strukturreichen Gebieten, die Ersatzlebensräume für störempfindliche Brutvogelarten (Freibrüter) sind und im Verbund mit den umliegenden Waldflächen einen großen zusammenhängenden Lebensraum für europäische Vogelarten schaffen.

Der Nachweis der Sicherung der externen und internen Maßnahmen zum Artenschutz wird zur Beschlussfassung zur Billigung des 2. Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 vorgelegt.

**3.2 Flächenbilanz**

	Februar 2018		Mai 2019	
	Flächengröße (qm)	Anteil (%)	Flächengröße (qm)	Anteil (%)
Nettobauland	187.820	54,57	187.820	54,57
<b>Erschließung</b>	<b>37.989</b>	<b>11,03</b>	<b>38.113</b>	<b>11,07</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>90.223</b>	<b>26,22</b>	<b>90.099</b>	<b>26,17</b>
Kita	6.070	1,76	6.070	1,76
Regensammelbereich	3.288	0,96	3.288	0,96
Abfall/Recycling	200	0,06	200	0,06
Wald	18.590	5,40	18.590	5,40
<b>Gesamtfläche</b>	<b>344.180</b>	<b>100,00</b>	<b>344.180</b>	<b>100,00</b>

**3.3 Denkmalschutz**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hinweis, dass die ausgewiesenen Flächen des B-Plangebietes teilweise in das Bodendenkmal Nr. 60738 „mittelalterlicher/neuzeitlicher Dorfkern von Klosterdorf“ eingreifen.

Ein solcher Hinweis wurde sowohl im Plan als auch in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 01 Wohngebiet Klosterdorf nicht gegeben.

Betroffen sind Grundstücke auf der südwestlichen Seite der Lindenallee, auf der Südseite des westlichen Kirschweges, Grundstücke an der Holunderstraße sowie ein Teil der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ südöstlich der Lindenallee, die bereits überwiegend bebaut sind.

Die Kartengrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde nunmehr nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums mit der Kennzeichnung des Bereichs des Bodendenkmals ergänzt.

Auf die Pflicht zum Umgang mit dem Bodendenkmal nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz vom 24. Mai 1994 §§ 7 (Erhaltungspflicht) und 9 (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) wird an dieser Stelle verwiesen.

Auf dem Plandokument wird als Hinweis vermerkt:

Im Bereich des Bodendenkmals Nr. 60738 "mittelalterlicher/neuzeitlicher Dorfkern von Klosterdorf" gilt:

Die Erdarbeiten sind 2 Wochen vor Beginn der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Des weiteren gelten die Verfahrensweisen, die sich aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ergeben.

#### 4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

##### 4.1. Stadtplanerische Auswirkung

Keine. Die Umwidmung von nicht mehr benötigten Flächen für den Gemeinbedarf zu Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) hat keine weiteren Auswirkungen.

##### 4.2. Auswirkung auf die Umwelt

Die mit dem 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten Änderungen betreffen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes insofern nicht, als das die Festsetzungen des Grünordnungsplans nicht berührt werden. Der Grünordnungsplan behält weiterhin seine Gültigkeit bzw. Rechtskraft.

Mit dem 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna zu erwarten, die durch Maßnahmen zum Artenschutz kompensiert werden. Diese Maßnahmen wurden im Artenschutzfachbeitrag (ASP) vom 30.11.2017 und im Artenschutzfachbeitrag (ASP) vom 14.05.2019 entwickelt, mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und in den 2. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans (Planungsstand Mai 2019) als beabsichtigte Festsetzungen übernommen.  
(hierzu sh. Punkt 3.1.9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen in vorliegender Begründung).

Der Nachweis der Sicherung der externen und internen Maßnahmen zum Artenschutz wird zur Beschlussfassung zur Billigung des 2. Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ vorgelegt.

##### 4.3. Verkehrliche Auswirkung

Keine. Die Ergänzungen des Straßennetzes sowie die Erweiterungen der Profile und Kurvenradien dienen lediglich der Verkehrssicherheit im Plangebiet und führen nicht zu einer Veränderung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

##### 4.4. Finanzielle Auswirkung für die Gemeinde

Keine. In der Bekanntmachung über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ heißt es:

„ Es ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in dem u.a. geregelt ist, dass die Kosten des Planänderungsverfahrens vollständig durch den Vorhabenträger, die van Boekel Dinvest GmbH, geschäftsansässig Kirschweg 1, OT Klosterdorf 15377 Oberbarnim, zu leisten sind und somit der Gemeinde Oberbarnim keinerlei Kosten entstehen.“

## 5. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 5.1. Rechtsgrundlagen

#### 5.1.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Klosterdorf“

- Baugesetzbuch (BauGB)  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 des Baugesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126)

#### 5.1.2. Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Klosterdorf“

- Baugesetzbuch (BauGB)  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (1).
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl I/18, Nr. 39).

### 5.2. Kartengrundlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf die DHHN 92. Der Kartenausschnitt (Ingenieurtechnische Vermessung des ÖbVI Dipl.-Ing. Matthias Kalb im Lagersystem ETRS 89) in den die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden, entspricht dem Stand vom 16. Januar 2020.

### 5.3. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der VAN BOEKEL DINVEST GMBH. Die Flächen im Bereich der Bauabschnitte 1, 2 und 3.1. befinden sich in privatem Eigentum sowie im Eigentum der ev. Kirche. (Darstellung der Bauabschnitte sh. Anlage 4).

#### 5.4. Verfahrensablauf

01.03.1995 - Beschluss der Gemeindevertretung Klosterdorf über den Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ (bestehend aus der Planzeichnung und dem Text nach § 10 BauGB als Satzung) mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan (bestehend aus dem Bestandsplan, dem Grünordnungsplan und dem Text).

27.03.2017 - Beschluss der Gemeindevertretung Oberbarnim zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf“.

10.07.2017 - Beschluss der Gemeindevertretung Oberbarnim zur Auslegung und Behördenbeteiligung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

03.08.2017 bis 06.10.2017 - Beteiligung der Behörden und TÖB. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 14.08. bis 15.09.2017.

11.12.2017 - Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung. Daraufhin wurde von der Gemeinde beim Bauordnungsamt der Antrag auf Baureife nach § 33 BauGB gestellt.

25.01.2018 - Mitteilung des Bauordnungsamtes, dass noch keine Planreife gemäß § 33 BauGB bestätigt werden kann. Es wurden Hinweise zu erforderlichen Änderungen und Ergänzungen zu Plan, Begründung und Abwägung gegeben.

19.02.2018 bis 02.03.2018 - Erneute Beteiligung des Bauordnungsamtes und der Unteren Naturschutzbehörde an der Planung.

In ihrer Stellungnahme forderte die UNB erstens, den Artenschutzfachbeitrag des Büros Neubert vom 30.11.2017 zum Bauabschnitt 3.1. der Begründung beizugeben und die darin genannten Maßnahmen umzusetzen. Da dies erfolgte, teilte am

07.05.2018 - das Bauordnungsamt mit, dass für die Bauabschnitte 1, 2 und 3.1. Planreife gemäß § 33 BauGB bestätigt werden kann.

In ihrer Stellungnahme forderte die UNB zweitens, den 2018 noch zu erarbeitenden Artenschutzfachbeitrag nach Fertigstellung der UNB zu übergeben, die darin enthaltenen Maßnahmen umzusetzen und das Gutachten den Planunterlagen beizulegen. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Stand 14.05.2019 nunmehr vor (sh. Anlage 5).

16.09.2019 - Beschluss der Gemeindevertretung Oberbarnim zur Billigung des 2. Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ sowie zur Auslegung und Behördenbeteiligung.

30.09.2019 bis 01.11.2019 - Beteiligung der Behörden und TÖB. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 11.11. bis 13.12.2019.

03.02.2020 – Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim beschließt das Ergebnis der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ - bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen - als Satzung. Die zugehörige Begründung wird gebilligt.

## Anlage 1

### Hinweis

Alle grau geschriebenen Festsetzungen sind Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Klosterdorf", die, wenn sie nicht gestrichen oder rot ausgekreuzt sind, weiterhin bestehen bleiben.

Die durchgestrichenen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen.

Die rot ausgekreuzten Festsetzungen werden geändert, die Änderung folgt als neue Festsetzung der 1. Änderung schwarz geschrieben der Ursprungsfassung.

Die Festsetzungen 23., 24. und 25. sind neue Festsetzungen der 1. Änderung.

### Textliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. Von den im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1. Von den im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 2a und WA 3 nach § 4 BauNVO allgemein unzulässigen Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Von den im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Gartenbaubetriebe, Verwaltungen und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Satz 3 und 5 BauNVO nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Von den im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und WA 4a nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Gartenbaubetriebe, Verwaltungen und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Satz 3 und 5 BauNVO nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- ~~3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 sind nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Hausgruppen zulässig.~~
- ~~4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Doppelhäuser zulässig. Die straßenseitige Gebäudelänge darf in Abweichung von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 24 m betragen.~~
5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. Die straßenseitige Gebäudelänge darf in Abweichung von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 16 m betragen.
- ~~6. Die Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA darf 180 qm nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).~~
7. Die Anzahl der Vollgeschosse von Gebäuden auf den Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ und „Schule“ darf zwei Vollgeschosse nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Auf den Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ und „Schule“ sind untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung zulässig. Zur Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA ist ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.

7. Die Anzahl der Vollgeschosse von Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ darf zwei Vollgeschosse nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung zulässig. Mit diesen Nebenanlagen ist zur Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.

#### Geh- und Leitungsrechte

8. Die mit Geh- und / oder Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und / oder Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

#### Pflanzungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen sind die vorhandenen Bäume und Feldgehölze zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Pflanzlisten 1 und 2 Siedlungsbereich, Pflanzlisten 3 und 4 freie Landschaft).
9. Auf den öffentlichen Grünflächen mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen sind die vorhandenen Bäume und Feldgehölze zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Pflanzlisten 3 und 4 freie Landschaft).
10. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (im Siedlungsbereich gemäß Pflanzlisten 1 und 2, in der freien Landschaft gemäß Pflanzlisten 3 und 4).
11. Die festgesetzten Straßenbäume sind in einem Abstand von 13 m (Planstraßen 1 – 4) bzw. 12 m (Wohnstraßen) anzupflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte der Bäume können im Bereich von Einfahrten geringfügig verschoben werden.
11. Die festgesetzten Straßenbäume sind in einem Abstand von 13 m (Planstraßen 1 – 4) bzw. 12 m (Wohnstraßen) anzupflanzen. Die Standorte der Bäume können im Bereich von Einfahrten um bis zu 3 m verschoben werden.
12. In den Wohngebieten ist je 180 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
12. In den Wohngebieten ist je 180 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu min. 60 % als Grünfläche anzulegen.
- ~~14. In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer mit Ausnahme von Waldkiefern nicht zulässig.~~
- ~~15. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind an den mit a-a bezeichneten Stellen 1,0 m und an den mit b-b bezeichneten Stellen 2,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und straßenseitig zu bepflanzen.~~
16. Die Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Vorgarteneinfriedungen sind so zu gestalten, dass sie die Einheit des Erscheinungsbildes nicht stören. Vorgarteneinfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden.
16. Die Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.
17. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen als selbständige Gebäude sowie überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen; ausgenommen sind Fotovoltaikanlagen.

17. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen als selbständige Gebäude sowie überdachte Stellplätze sind mit mindestens einer rankenden Pflanze zu begrünen; ausgenommen sind Fotovoltaikanlagen.

#### Umweltbelange

18. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken, Schotterrassen und Betonpflaster zulässig. Betonverbundsteine sind nicht zulässig.
19. ~~Je Grundstück ist ein Regenwasserspeicher von min. 500 l für die Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung vorzusehen. Das darüberhinaus anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. — bei Grundstücken, die mit einem Leitungsrecht belastet sind — über eine offene Rinne in die Regensammelbereiche zu leiten.~~
20. ~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas bzw. Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO<sub>x</sub> bezogen auf Heizöl und für NO<sub>x</sub> bezogen auf Erdgas (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB). Holz ist als Brennstoff zugelassen.~~
21. ~~Auf jedem Grundstück ist eine Fläche zur Kompostierung organischer Hausmüll- und Gartenabfälle vorzusehen.~~

#### Örtliche Bauvorschrift gem. § 83 Abs. 5 BauO über gestalterische Festsetzungen

22. Zum Schutz gegen Fluglärm sind Außenbauteile mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'<sub>w</sub> von min. 34 dB auszuführen.
23. ~~Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 4 sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Satteldächer Dachneigungen nur im Verhältnis 3 : 4 (ca. 37°), 1 : 1 (45°) oder 4 : 3 (ca. 53°) und für Pultdächer Dachneigungen nur im Winkel von 37°, 45° und 53° sowie unterhalb 12° zulässig.~~
24. ~~Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in rotem Verblendmauerwerk oder in Putzausführung zulässig. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben oder Gliederungen in senkrecht stehenden Formaten. Flachbögen (Segmentbögen) und Korbbögen sind zulässig. Dachdeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und anthrazit / schwarz zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Zwerchhäusern, stehenden Gaupen und Schleppgaupen zulässig. Fledermausgaupen sind nicht zulässig.~~
25. ~~Wandverkleidungen aus Kunststoff oder Aluminium sowie die Verwendung von Tropenhölzern im Sichtbereich sind nicht zulässig.~~

#### Artenschutzrechtliche Festsetzungen

23. Die im nordwestlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ausgewiesenen Grünflächen sind aus der landwirtschaftlich intensiven Nutzung zu nehmen und zu extensivieren (Umfang 3,2 ha).
24. Auf der Fläche GHIKG sind Heckenstrukturen mit einer Mindestbreite von 15 m anzulegen. Dabei sind 11-13 m breite Gehölzstreifen heimischer Arten sowie vorgelagert 2-4 m breite Krautstreifen anzulegen (Umfang 0,36 ha).
25. In der Gemarkung Müncheberg, Flur 24, Flurstück 168 (teilweise) sind Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft von Verbuschung freizuhalten (Umfang: Grünlandnutzung extensiv 3,44 ha).

## Anlage 2

### Pflanzliste

#### 1. Bäume für den Siedlungsbereich

(Straßen, Plätze und öffentliche Grünflächen) Pflanzqualität: Hochstamm 3 xv. 14-16 Stü.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Kultur - Apfel
Pinus sylvestris	gemeine Kiefer
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauer - Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur - Birne
Pyrus calleryana	Säulenbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere

#### 2. Gehölze für den Siedlungsbereich

Pflanzqualität:  
Heister 3 xv., o. B. 80-100,

70% leichte Sträucher, 20%

10% Solitäre, 3 x v. 150 - 200

Buddleia davidii	Sommerflieder	5%
Carpinus betulus	Hainbuche	3%
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	10%
Coryllus avellana	Haselnuß	3%
Crataegus laevigata	zweigiffliger Weißdorn	2%
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn	5%
Cytisus scoparius	Besenginster	3%
Euonymus europaea	gemeiner Spindelstrauch	5%
Forsythia spec.	Forsythie	7%
Genista tinctoria	Färber - Ginster	3%
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster	10%
Prunus spinosa	Schlehe	5%
Ribes rubrum	rote Johannisbeere	5%
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	3%
Rosa canina	Hundsrose	10%
Rosa pimpinellifolia	Bibernell - Rose	3%
Sambucus nigra	schwarzer Holunder	5%
Syringa vulgaris	gemeiner Flieder	10%
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball	3%
Gesamt		100%

#### 3. Gehölze für die freie Landschaft

Pflanzqualität: 15% Solitäre (3 xv., 150 x 200) oder  
Hochstämme (3 x v., 14 - 16 Stü), 85% leichte Sträucher,

Solitäre Hochstamm	Leichte Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	5%
Betula pendula	Sandbirke	6%
Fraxinus excelsior	gemeine Esche	4%
Pinus sylvestris	gemeine Kiefer	12%
Prunus padus	Auen Traubenkirsche	2%
Quercus petraea	Trauben - Eiche	12%
Salix alba	Silberweide	2%
Sorbus torminalis	Elsbeere	2%
Tilia cordata	Winterlinde	3%
Gesamt		48%

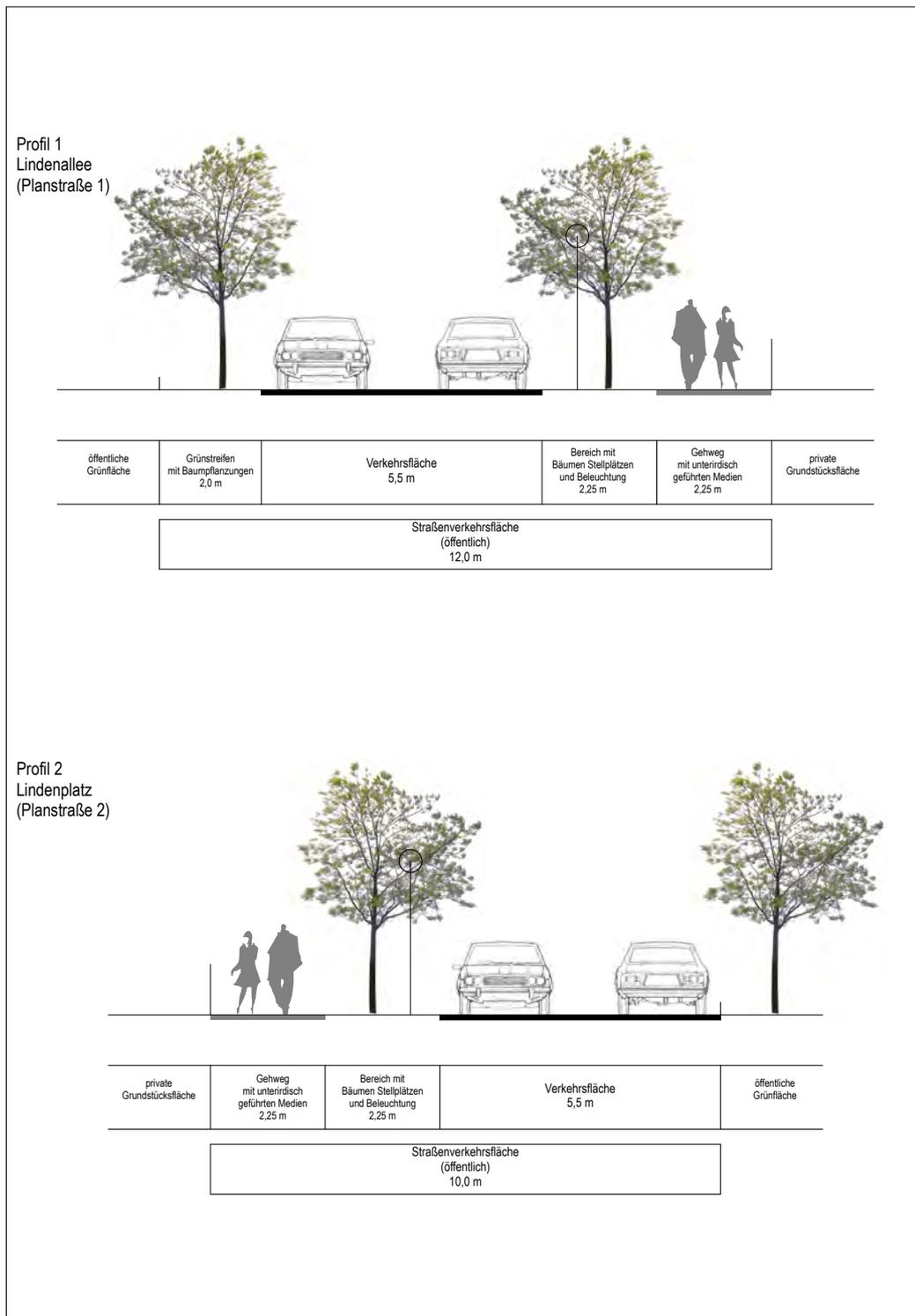
Solitär	Leichte Sträucher	
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	2%
Coryllus avellana	Haselnuß	2%
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	8%
Prunus spinosa	Schlehe	10%
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	2%
Rhamnus frangula	Faulbaum	2%
Rosa canina	Hundsrose	8%
Rosa corymbifera	Filzrose	5%
Rubus fruticosus	gewöhnliche Brombeere	3%
Sambucus nigra	schwarzer Holunder	5%
Gesamt		52%
Gehölze für die Freie Landschaft gesamt		100%

#### 4. Gehölze für die Waldanpflanzung

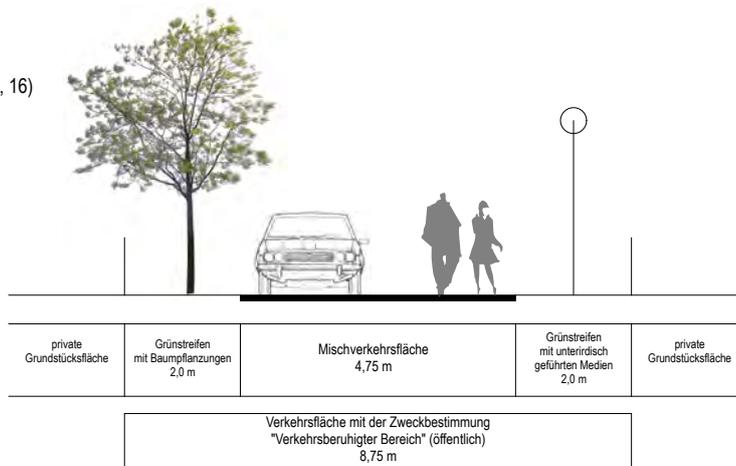
Pflanzqualität: 85% leichte Sträucher,  
10% Heister 2 x v., o.B. 125- 150  
5% Solitäre (3 x v., 150 x 200

Acer platanoides	Spitzahorn	5%
Betula pendula	Sandbirke	5%
Fagus sylvatica	Buche	10%
Pinus sylvestris	Waldkiefer	35%
Quercus petraea	Trauben - Eiche	40%
Quercus robur	Stieleiche	5%
Gesamt		100%

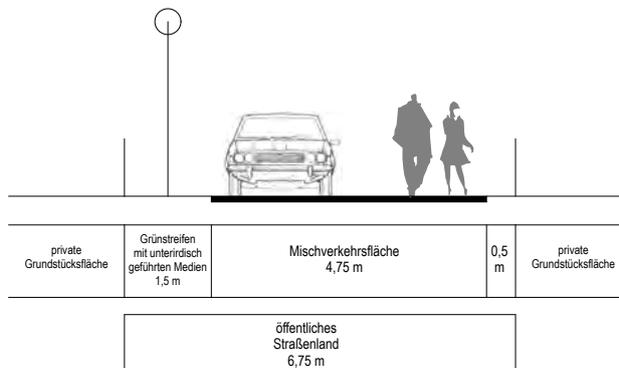
Anlage 3  
Profile der Wohnstraßen



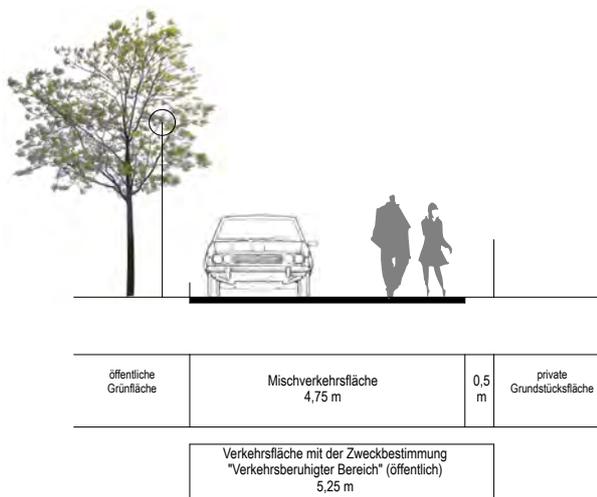
Profil 3  
Wohnstraßen Ost West  
(Wohnstraßen  
1 A, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)



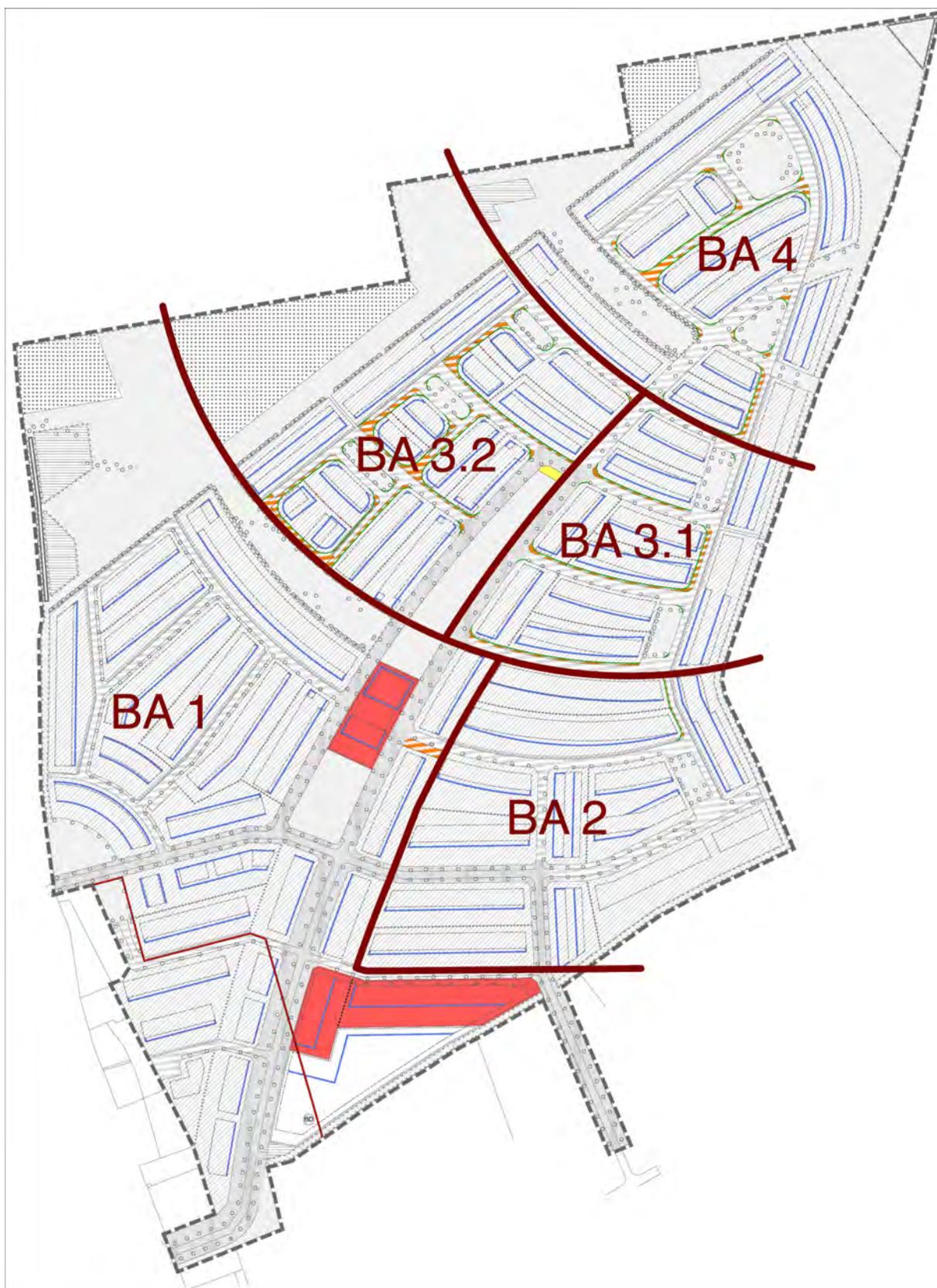
Profil 4  
Wohnstraßen Nord Süd  
(Wohnstraßen 17, 18  
und  
Wohnwege  
1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)



Profil 5  
Wohnstraßen Ost West  
an öffentlichen Grünflächen  
(Wohnstraße 19 (neu)  
und  
Wohnwege  
3.1, 5.1, 7.1)



Anlage 4  
Übersichtsplan der Bauabschnitte



Anlage 5  
Städtebaulicher Vertrag

**Zwischen der Gemeinde Oberbarnim und Van Boekel Dinvest  
wird folgende  
1. Änderung zum Städtebaulicher Vertrag  
zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der  
naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und  
Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen  
Vermeidungsmaßnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplan  
Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ vom  
3.5.2018/26.04.2018  
geschlossen.**

**Präambel**

Die Gemeinde Oberbarnim hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.03.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“ beschlossen (Beschluss Nr. 20-17-2017).

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung zu erbringen. Für die Durchführung, die dauerhafte Sicherung sowie die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger wird dieser Vertrag geschlossen. Maßgeblich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist der Artenschutzfachbeitrag (ASB) des Büro Knut Neubert, Landschaftsplanung, Rüdersdorfer Straße 53, 15566 Schöneiche vom 14.05.2019.

**Artikel 1**

§ 4 wird wie folgt geändert:

- (1) unverändert
- (2) Es ist ein Sicherheitsbetrag in Form einer Vorauszahlung an die Gemeinde Oberbarnim zu leisten. Der Sicherheitsbetrag beläuft sich, laut Anlage 2 – Kostenschätzung, auf 60.772,20 €. Der Nachweis der unverzinsten Vorauszahlung an die Gemeinde Oberbarnim laut Kostenschätzung vom 22.05.2019 der Herstellungskosten inkl. Fertigstellungspflege in Höhe von 25.411,20 € brutto ist bis zum 30.09.2019 zu erbringen. Die Benachrichtigung zur Einzahlung der Vorauszahlung erfolgt seitens des Amtes Märkische Schweiz.
- (3) Nach erfolgter Herstellung, dient der Sicherheitsbetrag als Gewährleistungseinbehalt für die 3-jährige Entwicklungspflege, die Rückzahlung der Teilsummen kann seitens des Vorhabenträgers von der Gemeinde Oberbarnim, nach erfolgter Abnahme, verlangt werden.
- (4) In der Gemarkung Müncheberg, Flur 24, Flurstück 168 (teilweise) sind Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft von Verbuschung freizuhalten (Umfang: Grünlandnutzung extensiv 3,44 ha). Die Festsetzung dient der Schaffung von strukturreichen Gebieten, die Ersatzlebensräume für

störepfindliche Brutvogelarten (Freibrüter) sind und im Verbund mit den umliegenden Waldflächen einen großen zusammenhängenden Lebensraum für europäische Vogelarten schaffen. Der Nachweis der Sicherung der externen zum Artenschutz wird zur Beschlussfassung zur Billigung des 2. Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 vorgelegt.

## Artikel 2

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung zum Städtebaulichen Vertrag tritt mit Vertragsunterzeichnung in Kraft.

## Artikel 3

### Schlussbestimmungen

Die nachfolgende Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages:

- Artenschutzfachbeitrag Büro Knut Neubert, Landschaftsplanung, Rüdersdorfer Straße 53, 15566 Schöneiche vom **14.05.2019**
- Kostenschätzung interne Heckenpflanzung auf 0,36 ha

Buckow, den \_\_\_\_\_

  
Marco Böttche  
Amtsleiter

Klosterdorf, den 27. M. 2019

  
Peter Brückner  
van Boekel Dinvest GmbH,  
vertr. d. d. Geschäftsführer

Anlage 6  
Externe Kompensationsflächen



Abb. 3: Ausgleichsflächen (grün) in der Gem. Müncheberg, Flur 24, Flurstück 168 tlw.

Darstellung der festgesetzten Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Wohngebiet Klosterdorf“: Gemarkung Müncheberg, Flur 24, Flurstück 168 tlw. (sh. auch textliche Festsetzung 25. sowie Anlage 6 ASB Seite 29). Darstellungen ohne Maßstab.

Anlage 7  
Artenschutzfachbeitrag (ASB)