

Stadt Angermünde



Entwurf

Bebauungsplan

Wochenendhausgebiet Am Paddenpfuhl

I. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Herzsprung Flur 2, Flurstücke 33 teilweise; 62 teilweise; 112; 121; 122; 123; 124; 125; 128; 129; 131; 135; 137; 138; 139; 142; 145; 148; 150; 154; 156; 157; 158 teilweise; 159; 160 teilweise; 186; 189; 191 teilweise; 197; 198 teilweise; 201; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 210 teilweise; 211; 212; 213; 214; 41/10; 41/11; 41/13; 41/15; 41/16; 41/17; 41/18; 41/19; 41/20; 41/21; 41/22; 41/3; 41/4; 41/5; 41/6; 41/7; 41/8; 41/9; 42/1 teilweise; 42/10 teilweise; 42/12 teilweise; 42/13 teilweise; 42/14 teilweise; 42/15 teilweise; 42/16 teilweise; 42/17 teilweise; 42/18 teilweise; 42/19 teilweise; 42/2 teilweise; 42/20 teilweise; 42/21 teilweise; 42/22 teilweise; 42/23 teilweise; 42/25 teilweise; 42/3 teilweise; 42/4 teilweise; 42/5 teilweise; 42/6 teilweise; 42/7 teilweise; 42/8 teilweise; 43/2; 43/5; 43/6; 43/7; 44/1; 45/1; 45/10; 45/11; 45/12; 45/15; 45/16; 45/17; 45/18; 45/20; 45/22; 45/23; 45/24; 45/25; 45/26; 45/27; 45/28; 45/3; 45/30; 45/31; 45/32; 45/33; 45/34; 45/35; 45/36; 45/37; 45/38; 45/39; 45/4; 45/40; 45/41; 45/42; 45/43; 45/44; 45/45; 45/47; 45/48; 45/49; 45/5; 45/50; 45/51; 45/52; 45/53; 45/54; 45/6; 45/7; 45/8; 45/9; 46/1; 46/10; 46/11; 46/12; 46/13; 46/15; 46/16; 46/17; 46/18; 46/2; 46/3; 46/4; 46/7; 46/8; 46/9; 47/10; 47/11; 47/12; 47/13; 47/14; 47/16; 47/19; 47/20; 47/21; 47/22; 47/24; 47/25; 47/28; 47/3; 47/30; 47/31; 47/32; 47/33; 47/34; 47/35; 47/36; 47/37; 47/38; 47/39; 47/40; 47/41; 47/42; 47/43; 47/45; 47/48 teilweise; 47/49; 47/51; 47/52; 47/53; 47/55; 47/57; 47/58; 47/59; 47/6 teilweise; 47/60; 47/61; 47/62; 47/65; 47/66; 47/67; 47/8; 47/9.

Maßgeblich für die teilweise Einbeziehung von Flurstücken in den Geltungsbereich ist die Darstellung im Lageplan. Der Langeplan mit allen Inhalten ist Bestandteil dieser Satzung.

II. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstücke 45/1, 47/3, 213 werden als Sondergebiet SO1, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, festgesetzt.

Im Ferienhausgebiet SO1 sind zulässig zwei Ferienhäuser sowie ein Gebäude mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung, eine offene oder geschlossene Garage, Stellplätze mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports), Nebengebäude. Garage, Carports und Nebengebäude dürfen nicht mit den Hauptgebäuden verbunden werden.

Ein dauerhaftes Wohnen ist mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

2.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstücke 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 47/9 werden als Sondergebiet SO2, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

3.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstücke 43/6, 43/7, 45/11, 45/12, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/20, 45/22, 45/23, 45/24, 45/25, 45/26, 45/27, 45/28, 45/30, 45/31, 45/32, 45/33, 45/34, 45/35, 45/36, 45/37, 45/38, 45/39, 45/40, 45/41, 45/42, 45/44, 45/45, 45/47, 45/49, 45/50, 45/52, 45/53, 45/54, 46/1, 46/2, 46/3, 46/7, 46/8, 46/9, 46/10, 46/12, 46/13, 46/15, 46/16, 46/18, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/16, 47/19, 47/20, 47/21, 47/22, 47/24, 47/25, 47/28, 47/30, 47/31, 47/32, 47/33, 47/34, 47/36, 47/37, 47/38, 47/39, 47/40, 47/41, 47/42, 47/43, 47/45, 47/49, 47/51, 47/52, 47/53, 47/55, 47/57, 47/58, 47/59, 47/60, 47/61, 47/62, 47/65, 47/66, 47/67, 112, 122, 123, 124, 125, 131, 135, 137, 138, 139, 142, 145, 148, 150, 154, 156, 157, 159, 191 teilweise, 197, 201, 202, 203, 204, 206, 207, 211, 212 werden als Sondergebiet SO3, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

4.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstücke 41/3, 128, 129 werden als Sondergebiet SO4, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 Abs.3 BauNVO)

5.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstücke 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 41/13, 41/15, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 42/1 teilweise, 42/2 teilweise, 42/3 teilweise, 42/4 teilweise, 42/5 teilweise, 42/6 teilweise, 42/7 teilweise, 42/8 teilweise, 42/10 teilweise, 42/12 teilweise, 42/13 teilweise, 42/14 teilweise, 42/15 teilweise, 42/16 teilweise, 42/17 teilweise, 42/18 teilweise, 42/19 teilweise, 42/20 teilweise, 42/21 teilweise, 42/22 teilweise, 42/23 teilweise, 43/5, 198 teilweise, 210 teilweise werden als Sondergebiet SO5, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 Abs.3 BauNVO)

6.)

Die Fläche des Grundstücks Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstück 43/2 wird als Sondergebiet SO6, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

7.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4 und SO5 sind je Erholungsgrundstück ein Wochenendhaus, ein Stellplatz mit Schutzdach und ohne Wände (Carports) sowie Nebengebäude zulässig. Carports und Nebengebäude dürfen nicht mit dem Hauptgebäude verbunden werden. Offene oder geschlossene

Garagen sind unzulässig. Ein Erholungsgrundstück kann aus mehreren Flurstücken bzw. Teilen mehrerer Flurstücke bestehen.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

8.)

Im Wochenendhausgebiet SO6 sind Wochenendhäuser und einzelnstehende Nebengebäude zulässig. Offene oder geschlossene Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports) sind unzulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

9.)

Für das Ferienhausgebiet SO1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des Gebäudes mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung beträgt maximal 270m².

Die zulässige Grundfläche eines Ferienhauses beträgt jeweils maximal 50m².

Bei der Ermittlung der Grundfläche werden Erweiterungen und überdachte Freisitze berücksichtigt. Überdachte Freisitze dürfen an drei Seiten geschlossen sein.

10.)

Für die Wochenendhausgebiete SO2, SO3, SO4, SO5, SO6 wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche eines Wochenendhauses beträgt maximal 50m². Bei der Ermittlung der Grundfläche werden Erweiterungen und überdachte Freisitze berücksichtigt. Überdachte Freisitze dürfen an drei Seiten geschlossen sein.

Nebengebäude sind mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 9m² zulässig.

Carports sind bis zu einer Größe von maximal 25m² zulässig, sie sind in SO6 jedoch unzulässig.

Höhe der Baulichen Anlagen

11.)

Im Ferienhausgebiet SO1 darf das Gebäude mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung eine Firsthöhe von 8 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Die beiden Ferienhäuser dürfen jeweils eine Firsthöhe von 6,50m und eine Traufhöhe von 5,50m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Garage, Carports und Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 3m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

12.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 sind zweigeschossige Wochenendhäuser zulässig. Diese dürfen eine Firsthöhe von 6,50m und eine Traufhöhe von 5,50m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Carports und Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 3m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

13.)

Im Wochenendhausgebiet SO6 sind eingeschossige Wochenendhäuser zulässig. Diese dürfen eine Firsthöhe von 3,50m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 3m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

14.)

Der Bezugspunkt einer festgesetzten Firsthöhe oder Traufhöhe ist der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände. Gemessen wird dieser Schnittpunkt am Standort des Gebäudes. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der aufsteigenden Wand.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

15.)

Im Wochenendhausgebiet SO5 wird für Wochenendhäuser eine Bebauungstiefe von 15m festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist ab der gemeinsamen Grenze des Erholungsgrundstückes mit dem Verkehrsflächengrundstück zu ermitteln.

Davon abweichend wird für die Fläche der Grundstücke 42/22 und 42/23 als von der festgesetzten Verkehrsfläche gesehen hintere Baugrenze die durch Punkt A mit Koordinate R 432116,000; H 5869332,000 und Punkt B mit Koordinate R 432136,000; H 5869360,000 verlaufende sich auf diese Grundstücke voll ausdehnende Strecke festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs.4 und Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

16.)

Als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden entsprechend dem Bestand Flächen bzw. Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Herzsprung, Flur2:

- Gemeindestraße - Am Parsteinsee:
Flurstücke 33 teilweise, 214;
- sonstige öffentliche Straße - Heckenweg:
Flurstück 62 teilweise;
- sonstige öffentliche Straße - Seeblick:
Flurstücke 46/4, 47/6 teilweise, 47/8 teilweise, 47/35, 47/48 teilweise, 160 teilweise, 191 teilweise.

Als private Verkehrsfläche festgesetzt werden entsprechend dem Bestand Flächen bzw. Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Herzsprung, Flur2:

- Privatweg - Am Paddenpfuhl:
Flurstücke 42/25 teilweise, 44/1, 47/8 teilweise, 158 teilweise, 186, 189, 191 teilweise.
- Privatweg - Verbindungsweg zwischen Am Paddenpfuhl und Am Kiefernwäldchen:
Flurstück 158 teilweise.
- Privatweg - Am Eulenstein:
Flurstück 205;
- Privatweg - Am Kiefernwäldchen:
Flurstücke 45/43, 46/17;
- Privatweg – Stichweg ab Heckenweg zwischen Am Kiefernwäldchen und Tannengrund:
Flurstücke 45/48, 46/11;
- Privatweg - Tannengrund:
Flurstücke 45/51, 121.

Grünfestsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

17.)

Für festgesetzte private Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Zufahrten in den Sondergebieten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Schotterbelag, Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster).

(gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächen

(§9 Abs.4 und 1 Nr.2a BauGB i.V.m. § 87BbgBO)

18.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5, kann die Mindestabstandsfläche von 3m bis auf 0,50m reduziert werden.

Für die Zulässigkeit von Fenstern, Türen oder zum Betreten bestimmten Bauteilen wie Balkone und Terrassen sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) maßgeblich.

Zur Grenze der Verkehrsfläche ist einen Abstand von mindestens 0,75m einzuhalten.

19.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 haben Carports zur seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50m einzuhalten. Zur Grenze

der Verkehrsfläche ist durch Carports und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 0,75m einzuhalten. Satz 2 gilt auch für Garage, Carports und Nebengebäude, soweit diese im Ferienhausgebiet SO1 oder im Wochenendhausgebiet SO6 zulässig sind.

Dachformen und Dachneigungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87BbgBO)

20.)

Im Ferienhausgebiet SO1 sind für die zwei Ferienhäuser sowie das Gebäude mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung, soweit das betreffende Gebäude mehr als eingeschossig ist, ausschließlich Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen $\geq 10^\circ$ und 45° zulässig.

21.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 sind für zweigeschossige Wochenendhäuser ausschließlich Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen $\geq 10^\circ$ und 45° zulässig.

22.)

Im Wochenendhausgebiet SO6 sind für Wochenendhäuser ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

23.)

Im Ferienhausgebiet SO1 und in den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 sind Gauben zulässig.

Einfriedungen

24.)

Im Ferienhausgebiet SO1 und in den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5, SO6 sind Einfriedungen nur mit Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m oder als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Frontzäune zu festgesetzten Verkehrsflächen in den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4 und SO5 dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten und dürfen dort, wie auch im Ferienhausgebiet SO1 nicht aus Maschendraht gefertigt sein.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	gebietsheimisch
Berberitze	Berberis spec.	
Carpinus betulus	Hainbuche	gebietsheimisch

Chaenomeles	Zierquitten	
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel	gebietsheimisch
Corylus avellana	Strauchhasel	gebietsheimisch
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	gebietsheimisch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	gebietsheimisch
Deutzia spec.	Deutzie	
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen	gebietsheimisch
Fagus sylvatica	Rotbuche	gebietsheimisch
Forsythia spec.	Forsythie	
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	gebietsheimisch
Hedera Helix	Gemeiner Efeu	gebietsheimisch
Hibiscus syriacus	Garten-Hibiskus	
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	gebietsheimisch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	gebietsheimisch
Mahonia spec.	Mahonie	
Philadelphus spec.	Gartenjasmin, Pfeifenstrauch	
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	gebietsheimisch
Ribes spec.	Johannisbeere	
Rosa canina	Hundsrose	gebietsheimisch
Rosa corymbifera	Heckenrose	gebietsheimisch
Rosa gallica	Apothekerrose	
Rosa glauca	Hechtrose	
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	gebietsheimisch
Rosa tomentosa	Filzrose	gebietsheimisch
Salix aurita	Ohrweide	gebietsheimisch
Salix caprea	Salweide	gebietsheimisch
Salix cinerea	Grauweide	gebietsheimisch
Salix triandra	Mandelweide	gebietsheimisch
Salix viminalis	Korbweide	gebietsheimisch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	gebietsheimisch
Spiraea spec.	Spiere	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	gebietsheimisch
Weigela spec.	Weigelie	
	Spalierobst	

(§9 Abs.4 und 1 Nr.25 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)



Stadt Angermünde



Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Am Paddenpfuhl

-Lageplan-

-  Geltungsbereich
-  Sondergebiet Erholung - Woch bzw FH
-  Bebauungstiefe / hintere Baugrenze
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  private Verkehrsfläche

Maßstab: 1:1000
Bearbeitungsstand: 12.11.2020

IV. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

V. Verfahrensvermerke

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Wochenhausgebiet Am Paddenpfuhl als Satzung beschlossen.

Angermünde,

Siegel

.....
Bürgermeister

2.) Der Bebauungsplan Wochenhausgebiet Am Paddenpfuhl wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde,

Siegel

.....
Bürgermeister

3.) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Wochenhausgebiet Am Paddenpfuhl und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Wochenhausgebiet Am Paddenpfuhl ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde,

Siegel

.....
Bürgermeister

VI. Begründung

zum

Bebauungsplan

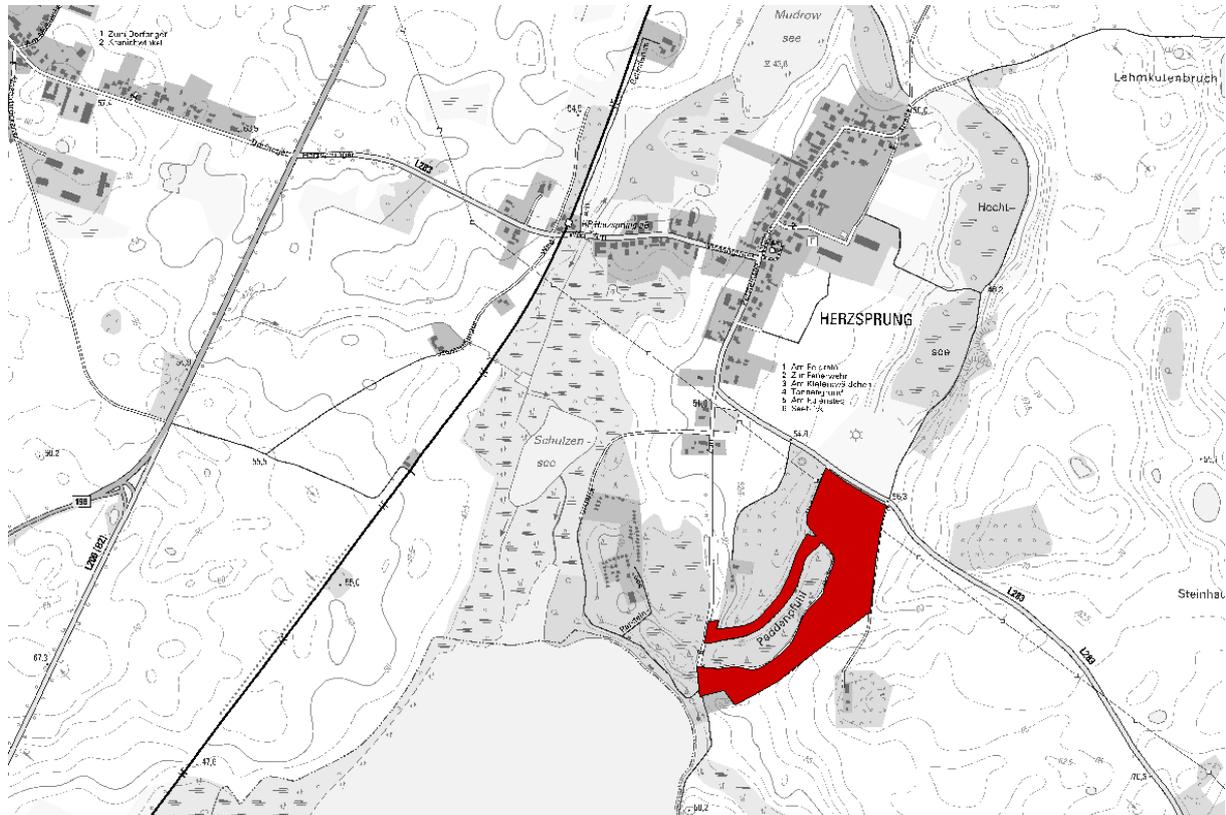
Wochenendhausgebiet Am Paddenpfuhl

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen
 - 3.1 Faktisches Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebiet – unbeplanter Innenbereich
 - 3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Umweltrechtliche Vorgaben mit Relevanz für die Planung
 - 3.5 Weitere relevante Planungen
4. Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB
5. Festsetzungen - Planinhalt gem. § 9 BauGB
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
 - 5.2.2 Höhe der Baulichen Anlagen
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 5.5 Grünfestsetzungen - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.6.1 Abstandsflächen
 - 5.6.2 Dachformen und Dachneigungen
 - 5.6.3 Einfriedungen
6. naturschutzrechtlicher Eingriff
7. Erschließung
8. Denkmalschutz
9. Anlage: Übersicht Luftbild

1. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Angermünde, südlich der Ortslage Herzsprung an der nach Bölkendorf führenden Landesstraße L283.



Er hat eine Größe von 79.108m² und umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Herzsprung Flur 2, Flurstücke 33 teilweise; 62 teilweise; 112; 121; 122; 123; 124; 125; 128; 129; 131; 135; 137; 138; 139; 142; 145; 148; 150; 154; 156; 157; 158 teilweise; 159; 160 teilweise; 186; 189; 191 teilweise; 197; 198 teilweise; 201; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 210 teilweise; 211; 212; 213; 214; 41/10; 41/11; 41/13; 41/15; 41/16; 41/17; 41/18; 41/19; 41/20; 41/21; 41/22; 41/3; 41/4; 41/5; 41/6; 41/7; 41/8; 41/9; 42/1 teilweise; 42/10 teilweise; 42/12 teilweise; 42/13 teilweise; 42/14 teilweise; 42/15 teilweise; 42/16 teilweise; 42/17 teilweise; 42/18 teilweise; 42/19 teilweise; 42/2 teilweise; 42/20 teilweise; 42/21 teilweise; 42/22 teilweise; 42/23 teilweise; 42/25 teilweise; 42/3 teilweise; 42/4 teilweise; 42/5 teilweise; 42/6 teilweise; 42/7 teilweise; 42/8 teilweise; 43/2; 43/5; 43/6; 43/7; 44/1; 45/1; 45/10; 45/11; 45/12; 45/15; 45/16; 45/17; 45/18; 45/20; 45/22; 45/23; 45/24; 45/25; 45/26; 45/27; 45/28; 45/3; 45/30; 45/31; 45/32; 45/33; 45/34; 45/35; 45/36; 45/37; 45/38; 45/39; 45/4; 45/40; 45/41; 45/42; 45/43; 45/44; 45/45; 45/47; 45/48; 45/49; 45/5; 45/50; 45/51; 45/52; 45/53; 45/54; 45/6; 45/7; 45/8; 45/9; 46/1; 46/10; 46/11; 46/12; 46/13; 46/15; 46/16; 46/17; 46/18; 46/2; 46/3; 46/4; 46/7; 46/8; 46/9; 47/10; 47/11; 47/12; 47/13; 47/14; 47/16; 47/19; 47/20; 47/21; 47/22; 47/24; 47/25; 47/28; 47/3; 47/30; 47/31; 47/32; 47/33; 47/34; 47/35; 47/36; 47/37; 47/38; 47/39; 47/40; 47/41; 47/42; 47/43; 47/45; 47/48 teilweise; 47/49; 47/51; 47/52; 47/53; 47/55; 47/57; 47/58; 47/59; 47/6 teilweise; 47/60; 47/61; 47/62; 47/65; 47/66; 47/67; 47/8; 47/9.

Maßgeblich für die teilweise Einbeziehung von Flurstücken in den Geltungsbereich ist die Darstellung im Lageplan.

Erläuterung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich am Bestand.

Bei Flurstücken des SO5, die nur teilweise vom Geltungsbereich erfasst sind, ist die betreffende Geltungsbereichsfläche durch Wochenendhausnutzung geprägt.

Die Nutzung entspricht gemäß der flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg - CIR-Biototypen 2009 dem Biototyp 102502 – „Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager; mit Bäumen“.

Bei den Verkehrsflächen erfolgt eine Einbeziehung von Flurstücksflächen, soweit der Verkehrsflächenbestand die Begrenzung der Sondergebietsflächen bildet. Dadurch sind einige betreffende Flurstücke nur teilweise vom Geltungsbereich erfasst. Einige Teilflächen des Flurstückes 191, die dem Flurstück 196 (Paddenpfuhl) zugewandt sind, sind nicht im Geltungsbereich.

Bestandsgeschützte Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches werden von dieser Planung nicht berührt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

In der Gemeinde Herzprung entstand im Bereich um den Paddenpfuhl aufgrund eines Ratsbeschlusses des ehemaligen Bezirkes Frankfurt/Oder im Jahre 1973 ein Wochenendhausgebiet.

In den Jahren seit 1990 setzten in dem Bereich durch Neubauten, Anbauten oder Umbauten Veränderungen der Wochenendhäuser ein, die tendenziell zu größeren Grundflächen (z.T. ca. 50m²), höheren Gebäuden, Mehrgeschossigkeit o.ä. führen. Das Gebiet wurde ans Gasnetz angeschlossen. Im Jahre 2019 wurde eine Entflechtung der bislang vereinsorganisierten inneren Gesamterschließung der Medien Strom und Wasser hin zu einer Einzelgrundstückerschließung durch die Medienträger zum Thema. Diese ist für das Medium Strom zwischenzeitlich realisiert. Telefonkommunikationsleitungen wurden verlegt.

Einige Wochenendhausgrundstücke fungieren ohne bauordnungsrechtlich zugelassene Umnutzung melderechtlich als alleiniger oder Hauptwohnsitz. Vereinzelt wurde eine bauordnungsrechtliche Umnutzung zum Dauerwohnen beantragt und war abzulehnen.

Die beschriebenen Tendenzen sind geeignet, den Charakter des bestehenden Wochenendhausgebietes hin zum Wohngebiet zu wandeln.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll einen planungsrechtlichen Rahmen zur Erhaltung des Gebietscharakters als Wochenendhausgebiet bzw. in einem Teilbereich als Ferienhausgebiet schaffen und so klarstellen, dass eine Entwicklung hin zu dauerhaftem Wohnen nach wie vor auch mit Blick auf eine dafür unzureichende Verkehrserschließung und fehlenden Siedlungsanschluss städtebaulich nicht möglich ist.

Neben der Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen (§10 BauNVO; Sondergebiet Wochenendhäuser; Sondergebiet Ferienhäuser) sollen deshalb insbesondere Grundflächen und Gebäudehöhen begrenzt werden und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und bauordnungsrechtliche Abstandsflächen erfolgen.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Faktisches Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebiet – unbeplanter Innenbereich

Das Plangebiet besitzt nach seiner Größe und Zahl der vorhandenen Häuser ein städtebauliches Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Es stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, der durch vorhandene Wochenendhäuser Wochenendhausgebietscharakter, bzw. im südwestlichen Bereich aufgrund der dortigen Ferienunterkünfte Ferienhausgebietscharakter hat.

Für das Plangebiet wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Es ist unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB).

Bei der Erarbeitung der Planinhalte soll sich weitgehend an Inhalten und Ergebnissen des im Jahre 2004 schon einmal eingeleiteten, jedoch mangels Vereinbarkeit der Planung mit der Biosphärenreservats Verordnung letztlich nicht zum Abschluss gebrachten Bauleitplanverfahrens orientiert werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang das diesbezügliche Urteil des Verwaltungsgerichtes Potsdam 5 K 2767/05 vom 01.03.2010. Gemäß diesem Urteil waren Planinhalte die eine Bebaubarkeit der dem Biotop „Paddenpfuhl“ zugewandten Wegseite (mit Carports) festsetzen sollten mit der Biosphärenreservats Verordnung unvereinbar und erfüllten auch keine, eine Befreiung von der Biosphärenreservats Verordnung ermöglichenden Tatbestände.

Die vorliegende Planung soll Regelungen der bestehenden Gestaltungssatzung der Bungalow- und Freizeithausiedlung „Am Paddenpfuhl“ Herzprung aufgreifen, soweit passend integrieren, andernfalls modifizieren und so letztlich an deren Stelle treten.

3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

abgelöst.

Die Festlegungen des LEPro 2007 beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regionalpläne.

Der durch die vorliegende Planung tangierte LEP HR trifft Festlegungen zu Wochenend- oder Ferienhausgebieten.

Gemäß dem landesplanerischen Ziel Z 5.3 des LEP HR ist die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

Im Grundsatz gilt, dass Wochenendhausgebiete ebenso wie Ferienhausgebiete ausschließlich der Erholungsnutzung dienen. Eine Umnutzung zum Dauerwohnen war bei ihrer Anlage regelmäßig – wie auch im vorliegenden Plangebiet - nicht beabsichtigt.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsgebieten durch Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten soll auf die Bereiche einer Gemeinde mit guter Erschließungs- und Versorgungssituation konzentriert werden, die an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Zersiedlungen, das Entstehen zusätzlichen Verkehrs und unwirtschaftliche Aufwendungen der Gemeinden sollen vermieden werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde als gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden des Amtes Angermünde-Land für den Ortsteil Herzsprung vom 15.07.1999.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Sondergebiet Erholung aus. Insoweit ist die gemäß §8 Abs.2 BauGB gebotene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan möglich.



3.4 Umweltrechtliche Vorgaben mit Relevanz für die Planung

Das Plangebiet ist gemäß Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990, als Landschaftsschutzgebiet Bestandteil des Biosphärenreservates Schorfheide Chorin.

Im Biosphärenreservat ist es gemäß §6 Abs.1 Ziffer 1 der genannten Verordnung nach Maßgabe von ergänzenden Regelungen untersagt, bauliche Anlagen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne - sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium den betreffenden Darstellungen oder Festsetzungen der Bauleitpläne zugestimmt hat - zu errichten oder zu erweitern.

Insoweit beschränken sich bauleitplanerische Regelungen der vorliegenden Planung, insbesondere die Sondergebietsfestsetzungen, auf den nicht dem Bauverbot bzw. Zustimmungsvorbehalt der Biosphärenreservats-Verordnung unterliegenden Innenbereich. Speziell die dem Paddenpfuhl zugewandten Flächen jenseits des inneren Erschließungsweges werden nicht in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen.

3.5 Weitere relevante Planungen

Weitere relevante übergeordnete Planungen sind nicht ersichtlich.

4. Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung (Wochenendhäuser bzw. in einem Bereich Ferienunterkünfte) ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird dabei nicht wesentlich verändert.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem BbgUVPG unterliegen, wird durch die Planung nicht begründet.

Das Plangebiet erfasst keines der in der Nähe befindlichen Gebiete: FFH-Gebiet Parsteinsee - DE 3049-303, SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) Schorfheide-Chorin – DE 2948-401. Insoweit sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Planung ersichtlich.

Es bestehen hinsichtlich der bauleitplanerischen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiete bzw. als Ferienhausgebiet und der weiteren Festsetzungen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgesehene Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB ist insoweit zulässig.

5. Planinhalt gem. § 9 BauGB - Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

1.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstücke 45/1, 47/3, 213 werden als Sondergebiet SO1, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, festgesetzt.

Im Ferienhausgebiet SO1 sind zulässig zwei Ferienhäuser sowie ein Gebäude mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung, eine offene oder geschlossene Garage, Stellplätze mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports), Nebengebäude. Garage, Carports und Nebengebäude dürfen nicht mit den Hauptgebäuden verbunden werden.

Ein dauerhaftes Wohnen ist mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

Erläuterung zu 1.):

Die Festsetzung als Ferienhausgebiet erfolgt zur Sicherung der bereits im Flächennutzungsplan für den Bereich vorgesehenen Erholungsfunktion. Eine Entwicklung zum Dauerwohnen soll grundsätzlich verhindert werden.

Neben zwei Ferienhäusern wird im Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO auch die Zulässigkeit eines Gebäudes mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung, einer Garage und von Nebengebäuden festgesetzt. So sollen Möglichkeiten für eine ortsnahe Versorgung des Gebietes und den Betrieb der Ferienanlage geschaffen werden.

2.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur2, Flurstücke 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 47/9 werden als Sondergebiet SO2, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

3.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzprung, Flur2, Flurstücke 43/6, 43/7, 45/11, 45/12, 45/15, 45/16, 45/17, 45/18, 45/20, 45/22, 45/23, 45/24, 45/25, 45/26, 45/27, 45/28, 45/30, 45/31, 45/32, 45/33, 45/34, 45/35, 45/36, 45/37, 45/38, 45/39, 45/40, 45/41, 45/42, 45/44, 45/45, 45/47, 45/49, 45/50, 45/52, 45/53, 45/54, 46/1, 46/2, 46/3, 46/7, 46/8, 46/9, 46/10, 46/12, 46/13, 46/15, 46/16, 46/18, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/16, 47/19, 47/20, 47/21, 47/22, 47/24, 47/25, 47/28, 47/30, 47/31, 47/32, 47/33, 47/34, 47/36, 47/37, 47/38, 47/39, 47/40, 47/41, 47/42, 47/43, 47/45, 47/49, 47/51, 47/52, 47/53, 47/55, 47/57, 47/58, 47/59, 47/60, 47/61, 47/62, 47/65, 47/66, 47/67, 112, 122, 123, 124, 125, 131, 135, 137, 138, 139, 142, 145, 148, 150, 154, 156, 157, 159, 191 teilweise, 197, 201, 202, 203, 204, 206, 207, 211, 212 werden als Sondergebiet SO3, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

4.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzprung, Flur2, Flurstücke 41/3, 128, 129 werden als Sondergebiet SO4, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 Abs.3 BauNVO)

5.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzprung, Flur2, Flurstücke 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 41/13, 41/15, 41/16, 41/17, 41/18, 41/19, 41/20, 41/21, 41/22, 42/1 teilweise, 42/2 teilweise, 42/3 teilweise, 42/4 teilweise, 42/5 teilweise, 42/6 teilweise, 42/7 teilweise, 42/8 teilweise, 42/10 teilweise, 42/12 teilweise, 42/13 teilweise, 42/14 teilweise, 42/15 teilweise, 42/16 teilweise, 42/17 teilweise, 42/18 teilweise, 42/19 teilweise, 42/20 teilweise, 42/21 teilweise, 42/22 teilweise, 42/23 teilweise, 43/5, 198 teilweise, 210 teilweise werden als Sondergebiet SO5, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 Abs.3 BauNVO)

6.)

Die Fläche des Grundstücks Gemarkung Herzprung, Flur2, Flurstück 43/2 wird als Sondergebiet SO6, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

Erläuterung zu 2.) bis 6.):

Die Festsetzung der Wochenendhausgebiete erfolgt zur Sicherung der bereits im Flächennutzungsplan für den Bereich vorgesehenen Erholungsfunktion. Eine Entwicklung zum Dauerwohnen soll verhindert werden. Die mit SO2 bis SO6 bezeichneten einzelnen Gebiete sind in der Regel durch die Flächen von öffentlichen bzw. privaten Verkehrserschließungsanlagen räumlich voneinander getrennt. Die Unterteilung zwischen SO4 und SO5 erfolgt jedoch, da allein für die Wochenendgrundstücke in SO5 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche die Festsetzung einer Bebauungstiefe erfolgt.

Der im Wochenendhaus bestimmungsgemäß nur zeitlich begrenzte Aufenthalt rechtfertigt relativ geringe Anforderungen an die Erschließung.

7.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4 und SO5 sind je Erholungsgrundstück ein Wochenendhaus, ein Stellplatz mit Schutzdach und ohne Wände (Carport) sowie Nebengebäude zulässig. Carport und Nebengebäude dürfen nicht mit dem Hauptgebäude verbunden werden. Offene oder geschlossene Garagen sind unzulässig. Ein Erholungsgrundstück kann aus mehreren Flurstücken bzw. Teilen mehrerer Flurstücke bestehen.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

Erläuterung zu 7.):

Die Festsetzung soll die bestehenden Erholungsgrundstücksstrukturen in den betreffenden Bereichen sichern. Bereiche, in denen auf einem Grundstück mehrere Wochenendhäuser betrieben werden, sollen in SO2 bis SO5 nicht entstehen. Im Bereich SO5 bestehen viele Erholungsgrundstücke aus mehr als einem Flurstück, wobei dort wiederum Teile von Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches nicht als Erholungsgrundstück festgesetzt sind. Der Ausschluss der Zulässigkeit von Garagen soll einer Zunahme der baulichen Verdichtung durch betreffende Gebäude entgegenwirken.

8.)

Im Wochenendhausgebiet SO6 sind Wochenendhäuser und einzelnstehende Nebengebäude zulässig. Offene oder geschlossene Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports) sind unzulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 BauNVO)

Erläuterung zu 8.):

Die Festsetzung soll künftige Grundlage für die bestehende Erholungsgrundstücksstruktur sein. Auf nur einem Grundstück werden mehrere Wochenendhäuser mit geringster innerer Verkehrserschließung ohne Bestand an Garagen oder Carports betrieben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

9.)

Für das Ferienhausgebiet SO1 wird die **Grundflächenzahl (GRZ) 0,4** festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des Gebäudes mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung beträgt maximal 270m².

Die zulässige Grundfläche eines Ferienhauses beträgt jeweils maximal 50m².

Bei der Ermittlung der Grundfläche werden Erweiterungen und überdachte Freisitze berücksichtigt. Überdachte Freisitze dürfen an drei Seiten geschlossen sein.

Erläuterung zu 9.):

Für das Ferienhausgebiet wird unter Berücksichtigung des Bestandes die gemäß §17 BauNVO zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Von der Möglichkeit des §10 Abs.4 BauNVO zur Begrenzung der Grundflächen wird Gebrauch gemacht. Die festgesetzte Grundfläche des Gebäudes mit

Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung entspricht dem Bestand. Die Ferienhäuser sollen sich in ihrer Erscheinung abgrenzen von i.d.R. größeren zum Dauerwohnen bestimmten Häusern. Dadurch soll der städtebaulich gewollte Fortbestand der Erholungsgebietsfunktion gesichert und eine Entwicklung zum Dauerwohnen grundsätzlich verhindert werden. Die Größe der Ferienhäuser soll harmonisieren mit Wochenendhausgrößen der Umgebung.

10.)

Für die Wochenendhausgebiete SO2, SO3, SO4, SO5, SO6 wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) 0,2 festgesetzt.

Die zulässige **Grundfläche** eines Wochenendhauses beträgt maximal 50m². Bei der Ermittlung der Grundfläche werden Erweiterungen und überdachte Freisitze berücksichtigt. Überdachte Freisitze dürfen an drei Seiten geschlossen sein.

Nebengebäude sind mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 9m² zulässig.

Carports sind bis zu einer Größe von maximal 25m² zulässig, sie sind in SO6 jedoch unzulässig.

Erläuterung zu 10.):

Für die Wochenendhausgebiete wird die gemäß §17 BauNVO zulässige GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Grundflächen der Wochenendhäuser werden gemäß §10 Abs.3 BauNVO begrenzt. Die Wochenendhäuser sollen sich in ihrer Erscheinung abgrenzen von i.d.R. größeren zum Dauerwohnen bestimmten Häusern. Dadurch soll der städtebaulich gewollte Fortbestand der Erholungsgebietsfunktion gesichert und eine Entwicklung zum Dauerwohnen grundsätzlich verhindert werden. Bei der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser wird der durch den Bestand an Wochenendhäusern und Parzellen sowie die landschaftlichen Gegebenheiten geprägte Gebietscharakter berücksichtigt. Ein städtebaulicher Rahmen für sich in die dem Paddenpfuhl zugewandten baumbestandenen Hanglagen bzw. in den Übergang zur offenen Landschaft einpassende kleine Gebäude wird im Zusammenwirken mit weiteren Festsetzungen, insbesondere der Begrenzung der Gebäudehöhe, gesetzt. Tendenzen zu Wochenendhauserweiterungen durch Anbauten werden begrenzt auf ein Maß, dass hinter typischen zum Dauerwohnen bestimmten Gebäuden zurückbleibt. Die Begrenzung der Wochenendhausgröße soll bei den bestehenden oft kleinen Parzellen auch negative Auswirkungen auf angrenzende Erholungsgrundstücke einschränken. Eine bauliche Verdichtung durch Carports soll im SO6 nicht stattfinden.

5.2.2 Höhe der Baulichen Anlagen

11.)

Im Ferienhausgebiet SO1 darf das Gebäude mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung eine Firsthöhe von 8 m über der Geländehöhe nicht überschreiten. Die beiden Ferienhäuser dürfen jeweils eine Firsthöhe von 6,50m und eine Traufhöhe von 5,50m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Garage, Carports und Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 3m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Erläuterung zu 11.):

Die zulässige Firsthöhe des Gebäudes mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung entspricht dem genehmigten Bestandsgebäude. Die Festsetzung niedrigerer Firsthöhen für hinzukommende Ferienhäuser soll den bestehenden Erholungsgebietscharakter wahren, einen harmonischen Anschluss an die benachbarten Wochenendhausbereiche gewährleisten und ein Entstehen zusätzlicher dominierender Fernsichtbeziehung, die im SO1 jedenfalls über den schmalen südwestlich befindlichen baumfreien Zugang zum Ufer des Parsteinsees über den See denkbar wären, eingrenzen.

12.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 sind zweigeschossige Wochenendhäuser zulässig. Diese dürfen eine Firsthöhe von 6,50m und eine Traufhöhe von 5,50m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Carports und Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 3m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Erläuterung zu 12.):

Neben dem Fortbestand der Erholungsgebietsfunktion sollen Begrenzungen der zulässigen Gebäudedimensionen auch sicherstellen, dass eine Landschaftsbildverträglichkeit gewahrt bleibt. Sowohl bei den dem Paddenpfuhl zugewandten Wochenendhäusern, bei denen allerdings aufgrund der geographischen Verhältnisse Fernsichtbeziehungen zur freien Landschaft nicht eintreten, als auch beim Gebäudebestand des SO3 im südöstlichen Grenzbereich zur offenen Landschaft sind maßstabsbildende Zweigeschossigkeit und der nun getroffenen Festsetzung entsprechende Firsthöhen zu verzeichnen und insoweit zulässig. Der seit 1990 in der Baugenehmigungspraxis festzustellende Trend einer allmählichen Zunahme von Gebäudehöhen soll in Orientierung an diesem maßstabsbildenden Bestand nun gestoppt werden. So wie ein Nichttreffen der Regelung auch, unterbindet die Festsetzung nicht ein Nachziehen bisher dieses Maß nicht ausschöpfender Grundstücke, jedoch werden weitere Erhöhungstendenzen ausgeschlossen und so nicht zuletzt der Lage des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet Rechnung tragend ein landschaftsbildschützender Rahmen gesetzt.

13.)

Im Wochenendhausgebiet SO6 sind eingeschossige Wochenendhäuser zulässig. Diese dürfen eine Firsthöhe von 3,50m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 3m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

Erläuterung zu 13.):

Die Regelung orientiert sich an den bestehenden Höhen und soll diese gebietscharakterwährend sichern.

14.)

Der Bezugspunkt einer festgesetzten Firsthöhe oder Traufhöhe ist der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände. Gemessen wird dieser Schnittpunkt am Standort des Gebäudes. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der aufsteigenden Wand.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §18 BauNVO)

Erläuterung zu 14.):

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

15.)

Im Wochenendhausgebiet SO5 wird für Wochenendhäuser eine Bebauungstiefe von 15m festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist ab der gemeinsamen Grenze des Erholungsgrundstückes mit dem Verkehrsflächengrundstück zu ermitteln.

Davon abweichend wird für die Fläche der Grundstücke 42/22 und 42/23 als von der festgesetzten Verkehrsfläche gesehen hintere Baugrenze die durch Punkt A mit Koordinate R 432116,000; H 5869332,000 und Punkt B mit Koordinate R 432136,000; H 5869360,000 verlaufende sich auf diese Grundstücke voll ausdehnende Strecke festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs.4 und Abs.3 BauNVO)

Erläuterung zu 15.):

Die festgesetzte Bebauungstiefe bzw. Baugrenze soll die bestehende Platzierung der Wochenendhäuser in einem bestimmten straßennahen Bereich auch künftig sichern und dadurch der Hanglagensituation Rechnung tragen sowie Abstand zum östlich gelegenen Wald wahren.

Über die Bebauungstiefe hinaus sind insoweit nur Nebenanlagen zulässig.

Der Verlauf der Bebauungstiefe und der Baugrenze ist im Lageplan dargestellt.

Die Koordinaten sind im amtlichen Koordinatensystem des Landes Brandenburg – EPSG-Code 25833.

5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

16.):

Als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden entsprechend dem Bestand Flächen bzw. Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Herzsprung, Flur2:

- Gemeindestraße - Am Parsteinsee:
Flurstücke 33 teilweise, 214;
- sonstige öffentliche Straße - Heckenweg:
Flurstück 62 teilweise;
- sonstige öffentliche Straße - Seeblick:
Flurstücke 46/4, 47/6 teilweise, 47/8 teilweise, 47/35, 47/48 teilweise, 160 teilweise, 191 teilweise.

Als private Verkehrsfläche festgesetzt werden entsprechend dem Bestand Flächen bzw. Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Herzsprung, Flur2:

- Privatweg - Am Paddenpfuhl:
Flurstücke 42/25 teilweise, 44/1, 47/8 teilweise, 158 teilweise, 186, 189, 191 teilweise.
- Privatweg - Verbindungsweg zwischen Am Paddenpfuhl und Am Kiefernwäldchen:
Flurstück 158 teilweise.
- Privatweg - Am Eulsteg:
Flurstück 205;
- Privatweg - Am Kiefernwäldchen:
Flurstücke 45/43, 46/17;
- Privatweg – Stichweg ab Heckenweg zwischen Am Kiefernwäldchen und Tannengrund:
Flurstücke 45/48, 46/11;
- Privatweg - Tannengrund:
Flurstücke 45/51, 121.

Erläuterung zu 16.):

Die Festsetzung der Verkehrsflächen orientiert sich an dem Bestand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Die Zweckbestimmung der Wochenendhäuser zu nur zeitlich begrenztem Aufenthalt ermöglicht relativ geringe Anforderungen an die Verkehrserschließung, z.B. in Form der bestehenden gering ausgebauten privaten Verkehrsflächen zur inneren Erschließung. Die Ausdehnung der betreffenden Flächen ist im Lageplan dargestellt.

5.5 Grünfestsetzungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

17.)

Für festgesetzte private Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Zufahrten in den Sondergebieten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Schotterbelag, Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster).

(gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Erläuterung zu 17.):

Mit dieser Festlegung wird erreicht, dass die von der Versiegelung betreffender Flächen ausgehenden Einschränkungen der Bodenfunktion minimiert werden. Die Festsetzung verringert die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versiegelung.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

5.6.1 Abstandsflächen

(§9 Abs.4 und 1 Nr.2a BauGB i.V.m. § 87BbgBO)

18.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5, kann die Mindestabstandsfläche von 3m bis auf 0,50m reduziert werden.

Für die Zulässigkeit von Fenstern, Türen oder zum Betreten bestimmten Bauteilen wie Balkonen und Terrassen sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) maßgeblich.

Zur Grenze der Verkehrsfläche ist einen Abstand von mindestens 0,75m einzuhalten.

Erläuterung zu 18.):

In den betreffenden Gebieten sind Wochenendhäuser nicht selten auf der Grundstücksgrenze bzw. in Grenznähe gebaut. Auf den kleinen Parzellen würde die Mindestabstandsfläche von 3m die Bebaubarkeit oder Grundstücksnutzbarkeit teilweise erschweren. Deshalb wird eine geringere Tiefe der Mindestabstandsflächen festgesetzt.

Gemäß §§20ff. BbgNRG stellt das geltende Fensterrecht sicher, dass Fenster, Türen oder zum Betreten bestimmte Bauteile nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks angebracht werden dürfen, wenn ein geringerer Abstand als 3 m von dem grenznächsten Punkt der Einrichtung bis zur Grenze eingehalten werden soll. Gemäß dem Lichtrecht ist ein Nachbar verpflichtet, einem im 3m-Schutzbereich befindlichen Fenster, dem er zugestimmt hat, das notwendige Licht zu belassen. Er muss mit einem später zu errichtenden Bauwerk 3 m Mindestabstand zum Fenster halten. Selbiges gilt, wenn er vor einem Fenster bauen will, dass nach bisherigen Recht angebracht worden ist.

Aufgrund der beengten Verhältnisse soll ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche vom 0,75m gehalten werden.

19.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 haben Carports zur seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50m einzuhalten. Zur Grenze der Verkehrsfläche ist durch Carports und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 0,75m einzuhalten. Satz 2 gilt auch für Garage, Carports und Nebengebäude, soweit diese im Ferienhausgebiet SO1 oder im Wochenendhausgebiet SO6 zulässig sind.

Erläuterung zu 19.):

Die Einhaltung einer Abstandsfläche von Carports zu den Grundstücksgrenzen soll eine dominierende Wirkung aneinander gebauter Carports verhindern. Aufgrund der beengten Verhältnisse soll durch Garage, Carports und Nebengebäude auch Abstand zur Verkehrsfläche von 0,75m gehalten werden. In SO6 sind Garage und Carports nicht zulässig.

Die Carports dürfen keine Seitenwände, Verhüllungen oder ähnliches aufweisen, sonst gelten sie als Garagen und sind als solche in den Wochenendhausgebieten unzulässig.

5.6.2 Dachformen und Dachneigungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87BbgBO)

20.)

Im Ferienhausgebiet SO1 sind für die zwei Ferienhäuser sowie das Gebäude mit Ferienwohnungen, Räumlichkeiten einer Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebsleiterwohnung, soweit das betreffende Gebäude mehr als eingeschossig ist,

ausschließlich Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen $\geq 10^\circ$ und 45° zulässig.

21.)

In den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 sind für zweigeschossige Wochenendhäuser ausschließlich Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen $\geq 10^\circ$ und 45° zulässig.

22.)

Im Wochenendhausgebiet SO6 sind für Wochenendhäuser ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

23.)

Im Ferienhausgebiet SO1 und in den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5 sind Gauben zulässig.

Erläuterung zu 20.) bis 23.):

Die Festsetzungen orientieren sich an dem durch den jeweiligen Bestand geprägten städtebaulichen Erscheinungsbild der betreffenden Gebiete. In den Gebieten SO1 bis SO5 sollen mehrgeschossige Gebäude keine Flach- oder Pultdächer erhalten. In SO6 soll es bei eingeschossigen Wochenendhäusern mit Flach- oder Pultdach bleiben. Die Bestimmungen des BbgNRG sind auch für Gauben einschlägig.

5.6.3 Einfriedungen

24.)

Im Ferienhausgebiet SO1 und in den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4, SO5, SO6 sind Einfriedungen nur mit Gehölzen der Pflanzliste in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m oder als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Frontzäune zu festgesetzten Verkehrsflächen in den Wochenendhausgebieten SO2, SO3, SO4 und SO5 dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten und dürfen dort, wie auch im Ferienhausgebiet SO1 nicht aus Maschendraht gefertigt sein.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	gebietsheimisch
Berberitze	Berberis spec.	
Carpinus betulus	Hainbuche	gebietsheimisch
Chaenomeles	Zierquitten	
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel	gebietsheimisch
Corylus avellana	Strauchhasel	gebietsheimisch
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	gebietsheimisch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	gebietsheimisch
Deutzia spec.	Deutzie	
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen	gebietsheimisch

Fagus sylvatica	Rotbuche	gebietsheimisch
Forsythia spec.	Forsythie	
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	gebietsheimisch
Hedera Helix	Gemeiner Efeu	gebietsheimisch
Hibiscus syriacus	Garten-Hibiskus	
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	gebietsheimisch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	gebietsheimisch
Mahonia spec.	Mahonie	
Philadelphus spec.	Gartenjasmin, Pfeifenstrauch	
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	gebietsheimisch
Ribes spec.	Johannisbeere	
Rosa canina	Hundsrose	gebietsheimisch
Rosa corymbifera	Heckenrose	gebietsheimisch
Rosa gallica	Apothekerrose	
Rosa glauca	Hechtrose	
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	gebietsheimisch
Rosa tomentosa	Filzrose	gebietsheimisch
Salix aurita	Ohrweide	gebietsheimisch
Salix caprea	Salweide	gebietsheimisch
Salix cinerea	Grauweide	gebietsheimisch
Salix triandra	Mandelweide	gebietsheimisch
Salix viminalis	Korbweide	gebietsheimisch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	gebietsheimisch
Spiraea spec.	Spiere	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	gebietsheimisch
Weigela spec.	Weigelia	
	Spalierobst	

(§9 Abs.4 und 1 Nr.25 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)

Erläuterung zu 24.):

Die Beschränkung der Höhe von Grundstücksabgrenzungen und die Festsetzung offener, d.h. generell luft- und lichtdurchlässiger Einfriedungen (z.B. Holzstaketen- oder Drahtzäune) erfolgt zur Wahrung eines offenen Gebietscharakters, der Sichtbeziehungen über die Grenzen der Erholungsgrundstücke hinweg ermöglicht und soziale Kontakte fördert. Hecken als Einfriedung sollen einen naturnahen Erholungsgebietscharakter und Versiegelungsausgleich bewirken. Der Ausschluss von Maschendraht zur verkehrsfächenseitigen Einfriedung soll aufwertend wirken.

6. naturschutzrechtlicher Eingriff

Grundsätzlich gilt für jeden Verursacher eines Eingriffs naturschutzrechtlich ein Vermeidungsgebot, das ihn zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und

Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans führen gegenüber dem ohne die Planung bestehenden unbeplanten Innenbereich zu keinem wesentlich veränderten Zulässigkeitsmaßstab. Der Fortbestand der Erholungsnutzung anstatt einer potenziell eingriffsintensiveren Wohnnutzung wird planungsrechtlich gesichert. Zulässige Gebäudegrundflächen und -höhen werden in Orientierung am Bestand begrenzt. Die Vorgaben der BauNVO zur GRZ finden Anwendung. Mögliche Einschränkungen der Bodenfunktion und Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung privater Verkehrsflächen sowie Stellplätze und Zufahrten werden durch Festsetzung der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge für betreffende Flächen minimiert.

Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Eingriffe ermöglicht werden, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Ein Ausgleich ist gemäß §1a Abs.3 Satz 6 insoweit nicht erforderlich.

In dem zur Anwendung kommenden vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen.

7. Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die nördlich verlaufende, die Ortsteile Herzsprung und Bölkendorf verbindende zweispurige Landesstraße L283. Im Südwesten ist das Plangebiet erreichbar über eine von der Ortslage Herzsprung kommende Gemeindestraße, die im Plangebiet mit dem Straßennamen „Am Parsteinsee“ bezeichnet ist.

Zwischen den genannten Straßen verläuft einerseits der als sonstige öffentliche Straße mit den Straßennamen „Seeblick“ und „Heckenweg“ bezeichnete mit nur einer Fahrspur ausgestattete nur auf Teilstrecken befestigte Straßenzug der das Plangebiet zusammen mit den von ihm abzweigenden in Städteteigentum befindlichen im Wesentlichen unbefestigten privaten Stichwegen „Am Kiefernwäldchen“, „Tannengrund“ und „Am Eulensteg“ von Osten und Südosten her erschließt und andererseits der in Städteteigentum befindliche ebenfalls einspurige überwiegend unbefestigte Privatweg „Am Paddenpfuhl“, der entlang dem Feuchtgebiet Paddenpfuhl den inneren und westlichen Bereich erschließt. Die geringe Dimensionierung und Ausstattung der Verkehrserschließung ist weitgehend durch die bestehenden Grundstücksverhältnisse vorgegeben. Sie ist aufgrund der relativ geringen verkehrstechnischen Erschließungsvoraussetzungen der festgesetzten Erholungsgebietsnutzungen hinreichend.

Die zentrale Wasserversorgung wird über den Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung (ZOWA) gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den ZOWA über individuelle Sammelgruben der Erholungsgrundstücke.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den Grundstücken bzw. läuft im Gelände ab z.B. in den Paddenpfuhl.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Netzanschluss der E.DIS Netz

GmbH.

Die Versorgung mit Gas erfolgt über den Netzanschluss der EWE-Netz GmbH.

Die Abfallentsorgung in Zuständigkeit des Landkreises Uckermark erfolgt gesammelt an der Landesstraße L 283 bzw. an einem Sammelstellplatz an der Straße „Am Parsteinsee“.

Löschwasser wird über den Parsteinsee (z.T. Wasser über lange Wegestrecken) sowie wasserführende Löschfahrzeuge sichergestellt.

8. Denkmalschutz

Im Planbereich und dessen Umgebung befinden sich Bodendenkmale:

- 140481 Siedlung Neolithikum,
- 140482 Gräberfeld Urgeschichte,
- 140683 Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter



In dem siedlungstopographisch günstigen Gebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale.

Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten laut §2 Abs.1, §3 Abs.1, i.V.m. §9 BbgDSchG für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet). Für sämtliche Erdingriffe im Plangebiet ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Anlage: Übersicht Luftbild



Stadt Angermünde



Bebauungsplan
Wochenendhausgebiet
Am Paddenpfuhl

Übersicht Luftbild

Maßstab: 1:1000
Bearbeitungsstand: 01.05.2020