

Zeichenerklärung Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Mischgebiet
- Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - II Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Einzelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - IBS_34_IV_3_BauGBStraßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - private Verkehrsfläche
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes
 - offene Bauweise Einzelhäuser
 - GRZ GFZ
 - II Vollgeschosse
 - Nutzungsschablone

Textfestsetzungen (Teil B)

- Maß der baulichen Nutzung:

TF1: Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt für den gesamten Bebauungsplan neu nach dem bei Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung geltenden Vollgeschossbegriff. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 20 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen:

TF2: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Grundstückerfindungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Ausnahmen können in untergeordnetem Flächenumfang zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF3: Soweit für die Verkehrserschließung erforderlich, sind Grundstückszufahrten oder Grundstückszugänge über festgesetzte private Grünflächen nach Maßgabe der straßenrechtlichen Vorschriften zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten oder Grundstückszugängen gelten Bindungen dieser Satzung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

TF4: Zur Grundstücksabgrenzung sind Hecken bis 1,80 m Höhe oder Zäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind zu beranken. Ausnahmen von den zulässigen Ausführungen der Grundstücksabgrenzungen und deren Höhen bis zu einer Höhe von 2,50 m können zugelassen werden, insbesondere aus Immissionschutz- oder Sicherheitsgründen, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. (§9 Abs.4 und 1 Nr.25 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)
- Grünfestsetzungen:

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF5: Für Wege, Stellflächen und Terrassen im Mischgebiet und auf privaten Grünflächen ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag).

TF6: Oberflächenwasser einschließlich Wasser von Dachflächen ist im Mischgebiet auf dem Grundstück zu versickern.

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB; Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten - Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 9 vom 4. März 2020)

TF7: Der Baum- und Strauchbestand auf der öffentlichen Grünfläche OG1 ist nach Maßgabe der Verkehrssicherheit zu erhalten oder zu ersetzen.

TF8: Die private Grünfläche PG1 ist in Form einer Feldhecke zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt 3-reihig als gemischte mehrstufige Hecke mit Bäumen. Der Pflanzabstand der äußeren Reihen beträgt 0,60 m, in der Mittelreihe 0,50 m. Alle 15 m bis 20 m ist ein Baum zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Baum und nächstfolgendem Strauch beträgt 2 m. Es sind folgende Arten gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu verwenden:
 Sträucher:
 Schlehe – Prunus spinosa, Haselnuss – Corylus avellana, Weißdorn – Crataegus monogyna und Crataegus laevigata,
 Holunder – Sambucus nigra, Hainbuche – Cornus sanguinea, Hundrose – Rosa carina zu verwenden.
 Bäume, zweifach verschütt:
 Sandbirke – Betula pendula, Feldahorn – Acer campestre, Spitzahorn – Acer platanoides, Feldulme – Ulmus minor.

TF9: Auf den privaten Grünflächen PG2 und PG3 ist ein 3 m breiter Grünstreifen aus Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten anzulegen.

TF10: Auf den privaten Grünflächen PG4, PG5, PG6 und PG7 ist ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen. Mit einem Pflanzabstand von 0,50 m ist eine Mischhecke aus Flieder – Syringa vulgaris und Schneeball – Viburnum opulus zu pflanzen.

TF11: Auf der privaten Grünfläche PG8 ist ein 3 m breiter Grünstreifen aus Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten anzulegen.

TF12: Auf den privaten Grünflächen PG9, PG10, PG11 und PG12 ist ein 5 m breiter Grünstreifen in Form einer Feldhecke aus Sträuchern gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten neben der zu erhaltenden Baumreihe zu pflanzen.

TF13: Im Mischgebiet sind mindestens 85% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Der Anteil an Nadelgehölzen am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken.

TF14: TF14: Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Grünflächen werden angerechnet.

TF15: Die Bepflanzungen gemäß vorstehenden Festsetzungen sind innerhalb der 2 folgenden Jahre nach Baufertigstellung abzuschließen und dauerhaft zu erhalten.
- sonstige Festsetzungen

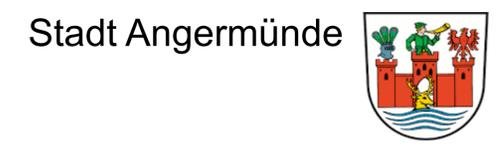
TF16: Für alle Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind künftig die bei Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung geltenden Rechtsgrundlagen maßgeblich.

Rechtsgrundlagen

- 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)
- Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Brandenburgisches Naturschutzführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. II/3, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2016 (GVBl. I/18, [Nr. 37])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Mischgebiet Frauenhagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
 Angermünde, Siegel Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
 Angermünde, Siegel
- Der Bebauungsplan Mischgebiet Frauenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 Angermünde, Siegel Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsbüchlich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Angermünde 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 Mischgebiet Frauenhagen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.
 Angermünde, Siegel Bürgermeister



Stad Angermünde

Bebauungsplan Mischgebiet Frauenhagen

geänderte Fassung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2
Frauenhagen – Mischgebiet vom 22.09.1995

Maßstab: 1:1000
Bearbeitungsstand: 21.08.2020

Bebauungsplan

Mischgebiet Frauenhagen

geänderte Fassung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2
Frauenhagen – Mischgebiet vom 22.09.1995

Begründung

Plangebiet:

Stadt Angermünde

Gemarkung Frauenhagen

Flur 5, Flurstücke 36/50, 36/57, 36/67, 36/12, 36/54, 36/39, 36/40, 36/09, 36/68, 36/29, 36/08, 84, 36/11, 36/14, 36/37, 83, 36/59, 36/20, 36/35, 36/55, 36/17, 36/46, 36/60, 36/26, 36/58, 36/41, 36/48, 36/07, 36/49, 36/23, 36/62, 36/53, 79, 36/61, 36/52, 36/36, 36/15, 36/24, 36/66, 36/30, 100, 36/28, 36/25, 36/56, 78, 36/75, 36/74, 36/27, 36/21, 36/13, 36/38, 36/22, 36/16, 102, 36/63, 36/47, 36/10, 36/64, 36/34, 98, 35 teilweise;
Gemarkung Frauenhagen, Flur 6, Flurstücke 54 teilweise, 34 teilweise.

Planinhalt:

Insbesondere Änderung des VEP in einen Angebotsbebauungsplan, Festsetzung von 2 Vollgeschossen auch für Mischgebietsflächen mit GRZ 0,3, Abgleichung der zeichnerischen Festsetzungen mit dem im Plangebiet zwischenzeitlich realisierten Bestand an Verkehrsflächen und Baugrundstücken, Präzisierung der Grünfestsetzungen.

Stand : 21.08.2020

Inhaltsverzeichnis

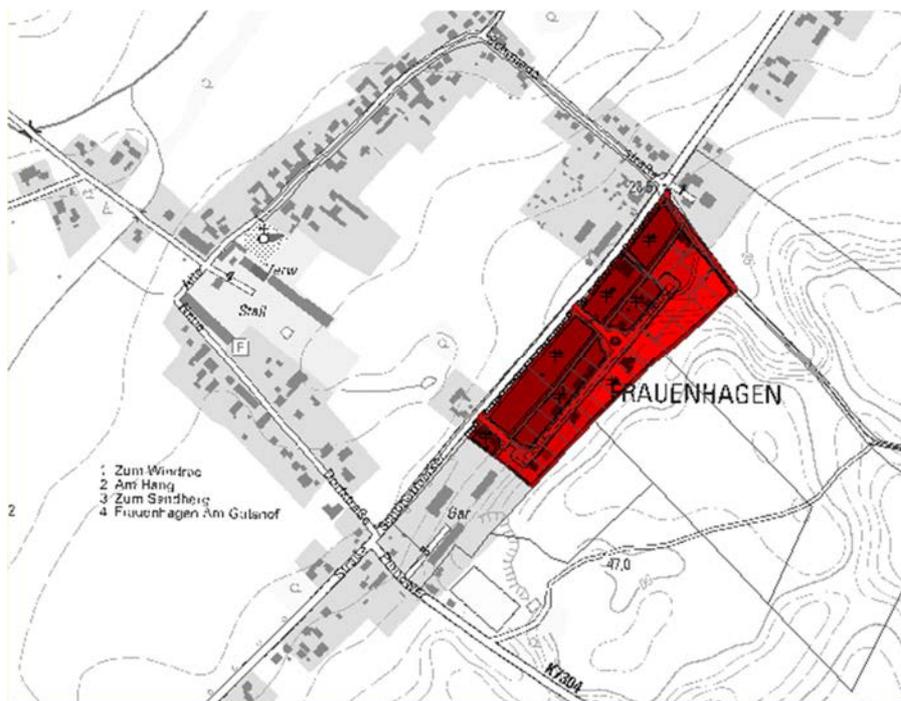
	Seite
1. Lage und Abgrenzung	4
2. Planungsanlass und Planungsziel	4
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Planänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	7
5. Planinhalt gem. § 9 BauGB	8
5.1 Zeichnerische Festsetzungen Teil A	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3 Bauweise Baugrenzen	8
5.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
5.1.5 Grünflächen	9
5.1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	10
5.2 Textfestsetzungen Teil B	10
5.2.1 Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.2 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.2.3 Grünfestsetzungen	12
5.2.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft Und Natur	12
5.2.3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen	12
5.2.4 sonstige Festsetzungen	14
6. naturschutzrechtlicher Eingriff	14
7. Erschließung	15
8. Denkmalschutz	16
Anlage 1: Liste der in Brandenburg gebietsheimischen Gehölzarten	17
Anlage 2: Planzeichnung Teil A des VEP Mischgebiet Frauenhagen vom 22.09.1995	18
Anlage 3: Textfestsetzungen Teil B des VEP Mischgebiet Frauenhagen vom 22.09.1995	19
Anlage 4: GOP zum des VEP Mischgebiet Frauenhagen vom 22.09.1995	20
Anlage 5: Begründung zum des VEP Mischgebiet Frauenhagen vom 22.09.1995	22

1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Angermünde im Ortsteil Frauenhagen. Es grenzt im Nord-Westen an die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L28 – Schönermarker Straße, im Nord-Osten und Süd-Westen an Baugrundstücke und im Süd-Osten an offenes Grünland.

Der Geltungsbereich des durch vorliegende Planung zu ändernden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 Frauenhagen – Mischgebiet vom 22.09.1995 bleibt unverändert.

Er hat eine Größe von 60.684m² und umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Frauenhagen Flur 5, Flurstücke 36/50, 36/57, 36/67, 36/12, 36/54, 36/39, 36/40, 36/09, 36/68, 36/29, 36/08, 84, 36/11, 36/14, 36/37, 83, 36/59, 36/20, 36/35, 36/55, 36/17, 36/46, 36/60, 36/26, 36/58, 36/41, 36/48, 36/07, 36/49, 36/23, 36/62, 36/53, 79, 36/61, 36/52, 36/36, 36/15, 36/24, 36/66, 36/30, 100, 36/28, 36/25, 36/56, 78, 36/75, 36/74, 36/27, 36/21, 36/13, 36/38, 36/22, 36/16, 102, 36/63, 36/47, 36/10, 36/64, 36/34, 98, 35 teilweise; Gemarkung Frauenhagen, Flur 6, Flurstücke 54 teilweise, 34 teilweise.



2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Geltungsbereich des im Jahre 1995 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 Frauenhagen – Mischgebiet (VEP) hat, nachdem die für die Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen hergestellt wurden, in den vergangenen Jahren nur eine relativ geringe Belegung der Bauparzellen stattgefunden.

Die Planänderung hat schwerpunktmäßig die Nachverdichtung des voll erschlossenen Baugebietes zum Ziel. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Einerseits soll für die nicht an der Schönermarker Straße anliegenden Baugrundstücke des Geltungsbereichs, wie derzeit schon bei den Grundstücken direkt an der Schönermarker Straße, eine zweigeschossige Bebaubarkeit nach Maßgabe des aktuellen Vollgeschossbegriffes festgesetzt werden.

Nach den derzeitigen Festsetzungen ist auf den nicht an der Schönermarker Straße anliegenden Grundstücken des Geltungsbereichs nur eine eingeschossige Bebauung nach Maßgabe des bei Inkrafttreten des VEP im Jahre 1995 geltenden Vollgeschossbegriffes zulässig, weshalb viele Wohnhausprojekte als zweigeschossige Gebäude im betreffenden Teil des Plangebietes derzeit nicht zulässig sind.

Die Planänderung soll auch berücksichtigen, dass die bei Aufstellung des VEP offenbar angestrebten konkreten Gewerbeansiedlungen in den an der Schönermarker Straße anliegenden Bereichen weitgehend nicht stattgefunden haben. Durch Modifizierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll insbesondere die Verkehrserschließung der betreffenden Mischgebietsflächen auch durch die Schönermarker Straße ermöglicht und dadurch die Variabilität der Grundstücksnutzbarkeit erhöht werden.

Schließlich werden die grünordnerischen Festsetzungen in einigen Details präzisiert.

Insbesondere um die örtliche Übereinstimmung der zeichnerischen Festsetzungen mit dem im Plangebiet zwischenzeitlich realisierten Bestand an Verkehrsflächen und Baugrundstücken zu gewährleisten und angesichts des noch umfangreichen baulichen Entwicklungspotenzials im Plangebiet soll die Planzeichnung als künftig maßgebliche Fassung neu erstellt werden. Auch die Textfestsetzungen erhalten mit der Planänderung insgesamt ihre künftig geltende Fassung.

Auf die vorliegende Bebauungsplanänderung treffen die Tatbestände Nachverdichtung und Innenentwicklung zu. Der Plan setzt eine Grundfläche von insgesamt 19.029,6 m² fest und kann insoweit nach dem für Bebauungspläne der Innenentwicklung geregelten beschleunigten Verfahren des §13a Abs.1 Nummer 1 BauGB aufgestellt werden.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Die vorliegende Planung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des im Jahre 1995 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 Frauenhagen – Mischgebiet (VEP). Verfahrenstechnische Besonderheit ist, dass eine Änderung des Planes von einem VEP in einen Angebotsbebauungsplan (B-Plan) stattfindet, da es den Vorhabenträger des ursprünglichen VEP nicht mehr gibt.

Diese Überführung ist ohne grundsätzliche Planänderungen möglich, da bereits der VEP eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein in der für B-Pläne maßgeblichen Systematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZV) festgesetzt hat, welche auch ganz überwiegend bestehen bleibt. Die

vorhabenbezogene Komponente des VEP erstreckte sich auf die Herstellung der Erschließungsanlagen.

3.1 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.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. 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 Planung tangierte LEP HR trifft verschiedene Festlegungen, unter anderem auch zur Siedlungsentwicklung.

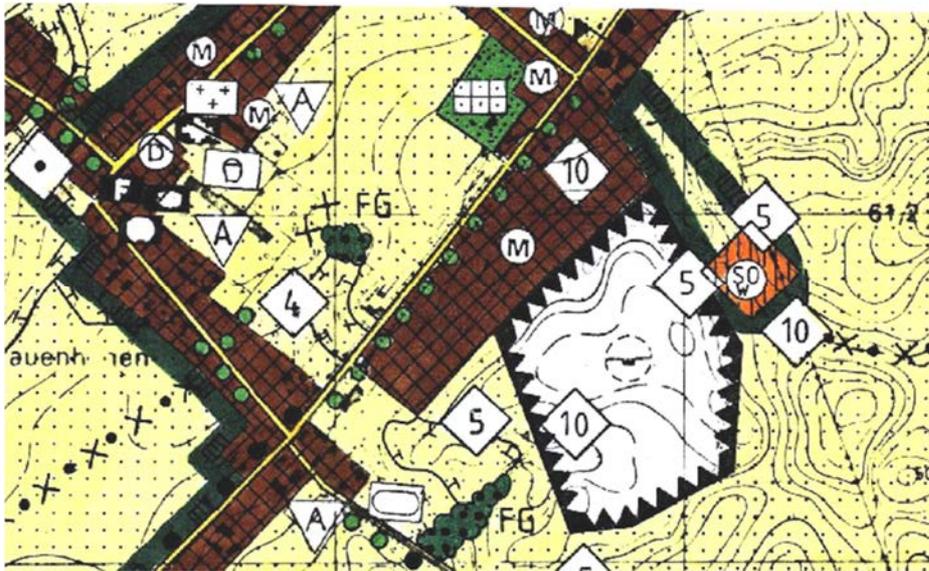
Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung formuliert und vorhandene Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) konkretisiert.

Der vorliegende B-Plan lässt sich vom Grundsatz 5.1 LEP HR leiten, der besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll.

3.2 Flächennutzungsplan

Der FNP stellt den Bereich als Mischbaufläche dar.



Insoweit ist der Bebauungsplan i.S. §8 Abs. 2 BauGB mit dem Flächennutzungsplan konform.

Weitere relevante Auswirkungen bezüglich anderer übergeordneter Planungen sind nicht ersichtlich.

4. Planänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Im Plangebiet wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 19.029,6m² festgesetzt.

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 Breitensteische Mühle - DE 2950-301, FFH-Gebiet Pinnow - DE 2950-303, 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 Mischgebiet 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 Planänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ist insoweit zulässig.

5. Planinhalt gem. § 9 BauGB

5.1 Zeichnerische Festsetzungen Teil A

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet MI

Erläuterung:

Gegenüber dem zugrunde liegenden VEP werden bestimmte bisher als private Grünflächen festgesetzte Bereiche, insbesondere die Bereiche zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche als MI festgesetzt, verbunden mit Textfestsetzungen, die die Zulässigkeit von Nebenanlagen in betreffenden Bereichen nach wie vor in der Regel ausschließen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 in MI1, MI2, MI3; 0,6 in MI4, MI5, MI6, MI7
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6 in MI1, MI2, MI3; 1,2 in MI4, MI5, MI6, MI7
Zahl der Vollgeschosse = II

Erläuterung:

Gegenüber dem zugrunde liegenden VEP besteht die Änderung in der Erhöhung der festgesetzten Vollgeschosse auf II für MI1, MI2 und MI3. Ursprünglich durfte dort das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein. Damit werden Aufenthaltsräume im Dachgeschoss uneingeschränkt möglich.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

Offene Bauweise

Erläuterung:

Keine Änderung gegenüber dem zugrunde liegenden VEP. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest, d.h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten

Zulässigkeit von Einzelhäusern

Erläuterung:

Keine Änderung gegenüber dem zugrunde liegenden VEP. Einzelhäuser sollen den kleinteiligen Gebietscharakter prägen. Doppelhäuser oder Reihenhäuser sind nicht gewollt.

Baugrenzen

Erläuterung:

Die festgesetzten Baugrenzen greifen in Orientierung am Bestand der Verkehrsflächengrundstücke die Grundsätze des zugrunde liegenden VEP auf. Sie sollen einen Abstand von Hauptgebäuden und auch von Nebenanlagen zur Verkehrsfläche und zu bestimmten Grundstücksgrenzen bewirken.

5.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, einem öffentlichen Fußgängerbereich und zwei privaten Verkehrsflächen

Erläuterung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen orientiert sich an dem Bestand der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücke. An den planerischen Optionen einer Verkehrsverbindung zwischen den Straßen Zum Sandberg und Am Hang (südwestlicher Wendehammer), einer Fußgängerverbindung zwischen Am Hang (nordöstlicher Wendehammer) und Schönermarker Straße sowie der Erschließung von Bauparzellen über zwei private Stichwege im nordöstlichen Planbereich wird festgehalten.

5.1.5 Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Erläuterung:

Die Grünfläche in der Straße Am Hang wird in Orientierung am Bestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Private Grünflächen

Erläuterung:

Durch die festgesetzten privaten Grünflächen soll einerseits der Übergang zur freien Landschaft eingeleitet werden. Die Festsetzung des im Bereich PG4, PG5, PG6 und PG7 verlaufenden

Grünstreifens schafft im Plangebiet einen Puffer zwischen intensiver baulicher Nutzbarkeit der nordwestlichen Bereiche an der Schönermarker Straße und weniger intensiver Nutzbarkeit der südöstlichen Bereiche.

5.1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Erläuterung:

Die Festsetzung der zu erhaltenen Bäume an der Schönermarker Straße wurde reduziert von 60 auf 28 um für die Entwicklung der Bäume einen besseren Abstand (zwischen 10m und 15m) zu ermöglichen.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erläuterung:

Die Festsetzungen für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden durch Textfestsetzungen konkretisiert.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erläuterung:

Die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden durch Textfestsetzungen konkretisiert.

5.2 Textfestsetzungen Teil B

5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

TF1: Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt für den gesamten Bebauungsplan neu nach dem bei Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung geltenden Vollgeschossbegriff.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 20 Abs. 1 BauNVO)

Erläuterung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit dieser Bebauungsplanänderung für die Teile des Geltungsbereiches mit GRZ-Festsetzung 0,3 auf zwei Vollgeschosse erhöht. Damit werden Aufenthaltsräume im Dachgeschoss uneingeschränkt möglich.

Im Sinne der Planklarheit soll mit dieser Textfestsetzung sichergestellt werden, dass im gesamten Plangebiet auf denselben Vollgeschossbegriff abzustellen ist.

5.2.2 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen

TF2: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Ausnahmen können in untergeordnetem Flächenumfang zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Erläuterung:

Die Änderung der Festsetzung insbesondere ursprünglich straßenbegleitender privater Grünflächen als Mischgebiet macht den bislang durch die Grünflächenfestsetzung gegebenen Ausschluss der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen in den betreffenden Bereichen erforderlich. Zusammen mit den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dient diese Festsetzung dem städtebaulichen Entwicklungsziel, den Randbereich zwischen Baugrundstücken und Verkehrsflächen zu begrünen.

TF3: Soweit für die Verkehrserschließung erforderlich, sind Grundstückszufahrten oder Grundstückszugänge über festgesetzte private Grünflächen nach Maßgabe der straßenrechtlichen Vorschriften zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten oder Grundstückszugängen gelten Festsetzungen dieser Satzung über Bepflanzungen oder den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Erläuterung:

Grundsätzlich sind festgesetzte Grünflächen nicht zur Überfahrt bestimmt. Die Festsetzung stellt die Verkehrserschließung betreffender Bauparzellen sicher, z.B. für den Fall, dass eine Grundstücksparzellierung dazu führt, dass ein Grundstück mit zugehörigem Grünstreifen ausschließlich an der Schönermarker Straße oder an der Straße Zum Windrad anliegt. Insbesondere hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und Ausgestaltung von Zufahrten oder Zugängen sind straßenrechtliche Vorschriften zu beachten.

TF4: Zur Grundstücksabgrenzung sind Hecken bis 1,80 m Höhe oder Zäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sind zu beranken. Ausnahmen von den zulässigen Ausführungen der Grundstücksabgrenzungen und deren Höhen bis zu einer Höhe von 2,50 m können zugelassen werden, insbesondere aus Immissionsschutz- oder Sicherheitsgründen, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

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

Erläuterung:

Die Beschränkung der Höhe von Grundstücksabgrenzungen erfolgt zum Erhalt eines offenen Gebietscharakters. Der ursprünglichen Regelung des VEP hinzugefügt ist die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen. Für die bereits bestehenden Einfriedungen besteht Bestandschutz.

5.2.3 Grünfestsetzungen

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

(gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF5: Für Wege, Stellflächen und Terrassen im Mischgebiet und auf privaten Grünflächen ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag).

Erläuterung:

Die Festsetzung entspricht inhaltlich der ursprünglichen Regelung des VEP und dient der Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt.

TF6: Oberflächenwasser einschließlich Wasser von Dachflächen ist im Mischgebiet auf dem Grundstück zu versickern.

Erläuterung:

Die Festsetzung entspricht inhaltlich der ursprünglichen Regelung des VEP und dient der Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt.

5.2.3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

(gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB; Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten - Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 9 vom 4. März 2020)

TF7: Der Baum- und Strauchbestand auf der öffentlichen Grünfläche ÖG1 ist nach Maßgabe der Verkehrssicherheit zu erhalten oder zu ersetzen.

Erläuterung:

*Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Im Bestand sind ein Baum (Feld-Ahorn – *Acer campestre*) und drei Sträucher.*

Die Festsetzung entspricht inhaltlich der ursprünglichen Regelung des VEP, jedoch sind im Bestand auf der kleiner angelegten Fläche nur drei Sträucher.

TF8: Die private Grünfläche PG1 ist in Form einer Feldhecke zu bepflanzen.

Die Pflanzung erfolgt 3-reihig als gemischte mehrstufige Hecke mit Bäumen. Der Pflanzabstand der äußeren Reihen beträgt 0,60 m, in der Mittelreihe 0,50 m. Alle 15 m bis 20 m ist ein Baum zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen Baum und nächstfolgendem Strauch beträgt 2 m. Es sind folgende Arten gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu verwenden:

Sträucher:

Schlehe – *Prunus spinosa*, Haselnuss – *Corylus avellana*, Weißdorn – *Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*, Holunder – *Sabucus nigra*, Hartriegel – *Cornus sanguinea*, Hundsrose – *Rosa canina*.

Bäume, zweifach verschult:

Sandbirke – *Betula pendula*, Feldahorn – *Acer campestre*, Spitzahorn, *Acer platanoides*, Feldulme – *Ulmus minor*.

Erläuterung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Der Übergang des Plangebietes in die freie Landschaft (Böschung zum südöstlich angrenzenden Ackerland) soll gestaltet werden. Die ursprüngliche Formulierung des VEP wird hier im Sinne der Planklarheit konkretisiert durch die betreffenden Inhalte des ursprünglichen Grünordnungsplanes (GOP), auf die bislang nur durch Textfestsetzung verwiesen wurde.

TF9: Auf den privaten Grünflächen PG2 und PG3 ist ein 3 m breiter Grünstreifen aus Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten anzulegen.

Erläuterung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Der Übergang des Plangebietes in die freie Landschaft (Straßenfront zur Straße Zum Windrad) soll gestaltet werden. Die Regelung des bisherigen VEP soll konkretisiert werden - Pflanzen der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten sind zu verwenden.

TF10: Auf den privaten Grünflächen PG4, PG5, PG6 und PG7 ist ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen. Mit einem Pflanzabstand von 0,50 m ist eine Mischhecke aus Flieder – Syringa vulgaris und Schneeball – Viburnum opulus zu pflanzen.

Erläuterung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Der Grünstreifen soll einen Puffer zwischen intensiver baulicher Nutzbarkeit der nordwestlichen Bereiche an der Schönermarker Straße und weniger intensiver Nutzbarkeit der südöstlichen Bereiche schaffen. Die sinnngemäße ursprüngliche Formulierung des VEP wird hier im Sinne der Planklarheit konkretisiert durch die betreffenden Inhalte des ursprünglichen Grünordnungsplanes (GOP), auf die bislang nur durch Textfestsetzung verwiesen wurde.

TF11: Auf der privaten Grünfläche PG8 ist ein 3 m breiter Grünstreifen aus Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten anzulegen.

Erläuterung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Es soll einen Puffer zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 36/73 geschaffen bzw. der Übergang des Plangebietes in die freie Landschaft gestaltet werden. Die Regelung des bisherigen VEP soll konkretisiert werden - Pflanzen der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten sind zu verwenden.

TF12: Auf den privaten Grünflächen PG9, PG10, PG11 und PG12 ist ein 5 m breiter Grünstreifen in Form einer Feldhecke aus Sträuchern gemäß Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten neben der zu erhaltenden Baumreihe zu pflanzen.

Erläuterung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Es soll ein Puffer zu der angrenzenden Schönermarker Straße - L28 - geschaffen werden. Die Regelung des bisherigen VEP soll konkretisiert werden - Pflanzen der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten sind zu verwenden.

TF13: Im Mischgebiet sind mindestens 85% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Der Anteil an Nadelgehölzen am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken.

Erläuterung:

Durch die Festsetzung wird ein Mindestanteil an Vegetation im Gebiet gesichert, mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Die Festsetzung modifiziert die betreffenden bisherigen Regelungen des VEP durch Relation zur GRZ.

TF14: Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen in privaten Grünflächen werden angerechnet.

Erläuterung:

Durch die Festsetzung wird ein Mindestanteil an Vegetation im Gebiet gesichert, mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Die Festsetzung modifiziert die betreffenden bisherigen Regelungen des VEP.

TF15: Die Bepflanzungen gemäß vorstehenden Festsetzungen sind innerhalb der 2 folgenden Jahre nach Baufertigstellung abzuschließen und dauerhaft zu erhalten.

Erläuterung:

Die Festsetzung entspricht der bisherigen Regelung des VEP.

5.2.4 sonstige Festsetzungen

TF16: Für alle Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind künftig die bei Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung geltenden Rechtsgrundlagen maßgeblich.

Erläuterung:

Neben dem einheitlichen Vollgeschossbegriff gemäß Textfestsetzung TF1 soll mit dieser Textfestsetzung sichergestellt werden, dass im gesamten Plangebiet auch einheitlich auf die übrigen aktuell geltenden Rechtsgrundlagen abzustellen ist.

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.

Eine nachverdichtende Siedlungsentwicklung führt in der Regel durch Versiegelungs- und Bauungszunahme unvermeidbar zu Eingriffen.

Auf die vorliegende Bebauungsplanänderung treffen die Tatbestände Nachverdichtung und Innenentwicklung zu. Der Plan setzt eine Grundfläche von insgesamt 19.029,6 m² fest und kann insoweit nach dem für Bebauungspläne der Innenentwicklung geregelten beschleunigten Verfahren des §13a Abs.1 Nummer 1 BauGB aufgestellt werden.

Gebiet	Fläche (m ²)	GRZ	festgesetzte Grundfläche (m ²)
M11	20634	0,3	6190,2
M12	3131	0,3	939,3
M13	6183	0,3	1854,9
M14	3544	0,6	2126,4
M15	4019	0,6	2411,4

MI6	8219	0,6	4931,4
MI7	960	0,6	576,0
			19029,6

In dem zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB.

Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird abgesehen.

Die durch die Planänderung möglichen Eingriffe sind gering.

Quantifizierbar ist allenfalls die Zunahme der Versiegelungsmöglichkeit durch Festsetzung von außerhalb der Baugrenzen liegenden ursprünglich als private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen als Mischbauflächen.

In den Mischgebieten mit GRZ 0,3 betrifft das eine Fläche von 5296 m², also eine Grundflächenzunahme von insgesamt 1588,8 m², in den Mischgebieten mit GRZ 0,6 betrifft es eine Fläche von 2454 m², also eine Grundflächenzunahme von insgesamt 1472,4 m².

Die im Plan enthaltenen Grünfestsetzungen haben neben gestalterischer Funktion eingriffsvermeidende, -vermindernde oder ausgleichende Wirkung.

Die Eingriffsausgleichsbilanz erscheint im Rahmen der überwiegend inhaltlich beibehaltenen und teilweise modifizierten Grünfestsetzungen nach wie vor ausgeglichen.

Im Übrigen gelten gemäß §13a Abs.2 Nummer 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs.1 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

7. Erschließung

Die straßenseitige Erschließung der Grundstücke des Planbereichs erfolgt über die Gemeindestraßen Am Hang, Zum Sandberg, Zum Windrad sowie die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L28 – Schönermarker Straße.

Eine Verkehrsverbindung zwischen den Straßen Zum Sandberg und Am Hang (südwestlicher Wendehammer), eine Fußgängerverbindung zwischen Am Hang (nordöstlicher Wendehammer) und Schönermarker Straße sowie der Erschließung von Bauparzellen über zwei private Stichwege im nordöstlichen Planbereich ist vorgesehen.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird über den Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und wird dort versickert.

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 ist in Zuständigkeit des Landkreises Uckermark gesichert.

Löschwasser wird über einen Löschteich sichergestellt.

8. Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

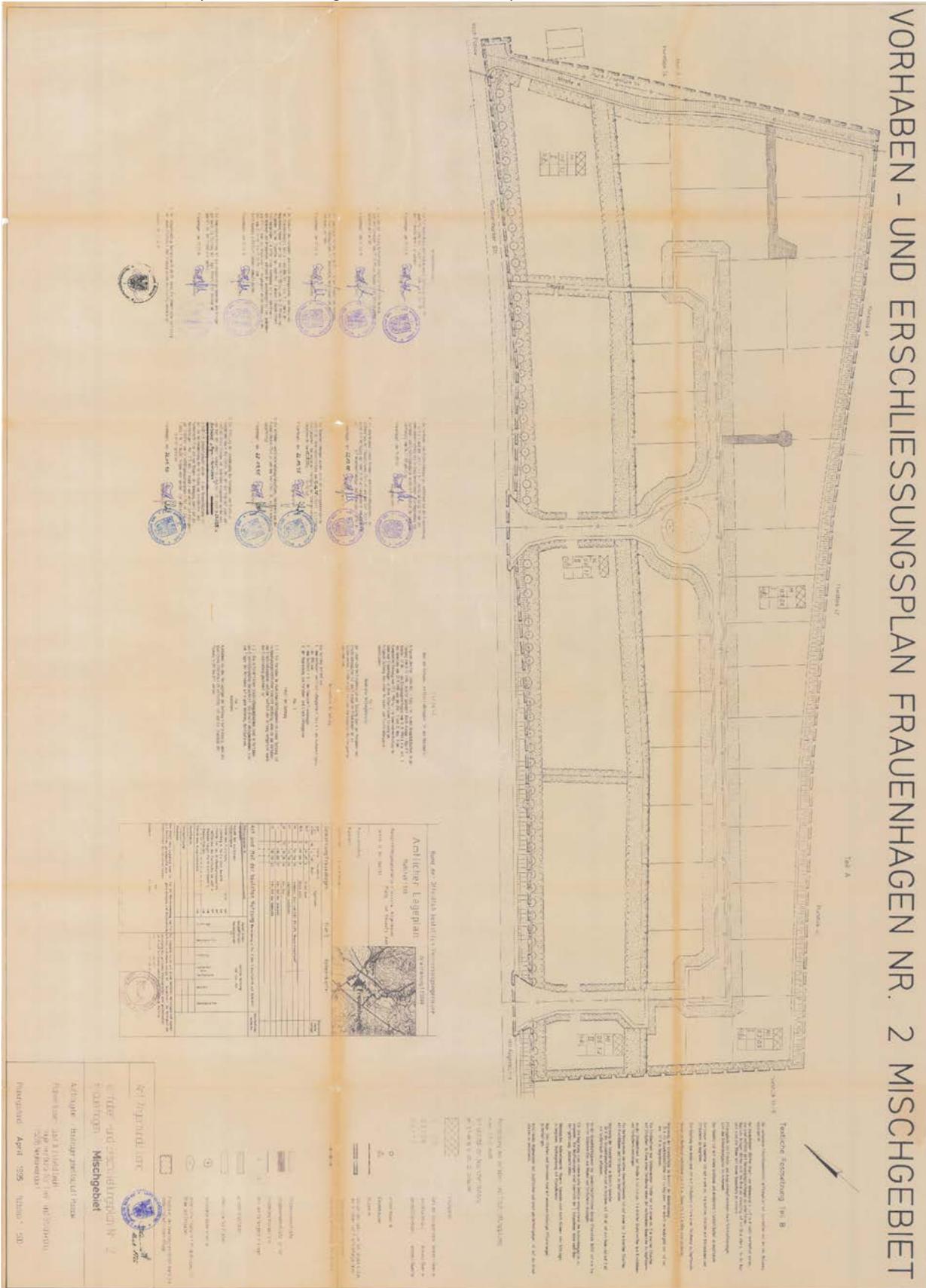
Anlage 1: Liste der in Brandenburg gebietsheimischen Gehölzarten

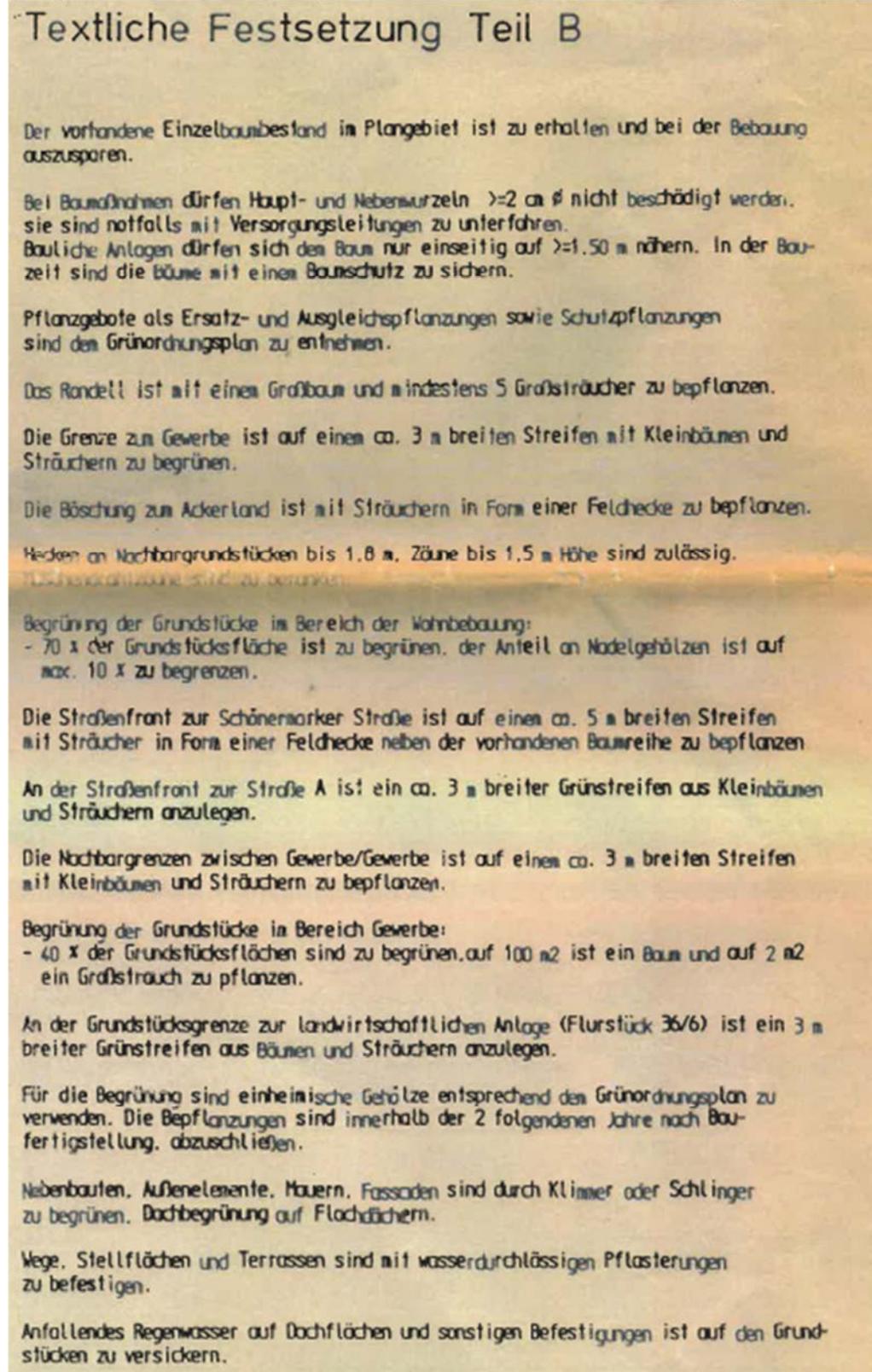
Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 9 vom 4. März 2020

Botanischer Name	Deutscher Name	Code/FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	001
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x
<i>Berberis vulgaris L.</i>	Gemeine Berberitze	006
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel	013
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	014
<i>Crataegus monogyna</i> ²	Eingrifflicher Weißdorn	021
<i>Crataegus laevigata</i> ²	Zweiggrifflicher Weißdorn	017
<i>Crataegus Hybriden agg.</i> ^{2,3}	Weißdorn	200
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	025
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	029
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum	031
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Juniperus Communis L.</i>	Gemeiner Wacholder	041
<i>Malus sylvestris agg.</i> ¹	Wild-Apfel	052
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	x
<i>Prunus avium</i> ²	Vogel-Kirsche	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	x
<i>Prunus spinosa</i> ²	Schlehe	060
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i> ¹	Wild-Birne	061
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	062
<i>Rosa canina agg.</i> ⁴	Hunds-Rose	201
<i>Rosa corymbifera agg.</i> ⁵	Hecken-Rose	202
<i>Rosa rubiginosa agg.</i> ⁶	Wein-Rose	203
<i>Rosa elliptica agg.</i> ⁷	Keilblättrige Rose	204
<i>Rosa tomentosa agg.</i> ⁸	Filz-Rose	205
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	103
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	105
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	106
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	107
<i>Salix fragilis L.</i>	Bruch-Weide	110
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	116
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	117
<i>Salix triandra agg.</i> ⁹	Mandel-Weide	206
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	124
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	125
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	128
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	133
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	x
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	136
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	138
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	139
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	144

¹ Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen² Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete³ C. x macrocarpa, C. x media (019), C. x subsphaerica (023), C. monogyna x laevigata x rhipidophylla⁴ Rosa canina (077), R. subcanina (094), R. dumalis (079)⁵ R. corymbifera (078), R. subcollina (095), R. caesia (076)⁶ R. micrantha (087), R. columnifera (083), R. rubiginosa (091)⁷ R. agrestis (073), R. inodora (084), R. elliptica (080)⁸ R. tomentosa (096), R. pseudoscabruscula (090), R. sherardii (092)⁹ Salix triandra subsp. amygdalina (122), S. triandra subsp. triandra (123)

Anlage 2: Planzeichnung Teil A des VEP Mischgebiet Frauenhagen vom 22.09.1995 (verkleinert, Original Maßstab 1:500)



Anlage 3: Textfestsetzungen Teil B des VEP Mischgebiet Frauenhagen vom 22.09.1995

1.0 Grünordnung im Plangebiet

1.0.1 Allgemeine Beschreibung

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur werden im Plangebiet Hecken angelegt und zahlreiche Gehölze gepflanzt. Auf den Wohngrundstücken sind alle Stellflächen so zu gestalten, daß das anfallende Wasser versickern kann. Alle Flächen, die nicht versiegelt (teilversiegelt), nicht durch Gehölze abgedeckt oder nicht gärtnerisch genutzt werden, sind als Rasenflächen zu gestalten.

Zwischen den Wohngrundstücken sind keine unten geschlossenen Zäune zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,30 m nicht überschreiten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Biosphärenreservat wird der Nadelgehölzanteil auf den Grundstücken je 500 m² auf 2 Stck. begrenzt.

1.0.2 Straßenbegleitgrün

Straßenbegleitend werden in 15 m bis 30 m Abstand Kastanien - *Aesculus hippocastanum* und Winterlinden - *Tilia cordata* durch die Grundstückserwerber gepflanzt.

Auf dem Rondell in der Mitte des Plangebietes (öffentliches Grün) wird eine Stieleiche - *Quercus robur* gepflanzt.

An der Straße A werden im Abstand von 20 m durch die Grundstückserwerber Eschen *Fraxinus excelsior* gepflanzt. Die Linden an der Straße nach Passow bleiben als Bestand erhalten.

1.0.3. Böschung an der Plangrenze zu Flur 48,47 und 40

Entlang der Böschung wird eine mehrstufige gemischte Hecke mit Bäumen gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt 3-reihig, Pflanzabstand der äußeren Reihen beträgt 0,60 m.

Folgende Arten werden dabei verwendet:

Schlehe - *Prunus spinosa*,
Haselnuß - *Corylus avellana*,
Weißdorn - *Crataegus monogyna* und *C. laevigata*,
Holunder - *sambucus nigra*,
Hartriegel - *Cornus sanguinea*,
Hundsrose - *Rosa caninum*.

In der Mittelreihe beträgt der Pflanzabstand 0,50 m.

Alle 15 m bis 20 m wird ein Baum gepflanzt. Der Pflanzabstand zwischen Baum und nächstfolgendem Strauch beträgt 2,0 m.

Bei den Bäumen werden folgende Arten verwendet:

Sandbirke - *Betula pendula*,
Feldahorn - *acer campestre*,
Spitzahorn - *acer plataoides*,
Weißerle - *Alnus incana*,
Feldulme - *Ulmus minor*.

Es werden nur 2-fach verschulte Bäume verwendet.

1.0.4. Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegrundstücken

Zwischen Wohn- und Gewerbebereich wird eine Mischhecke aus Flieder - *Syringa vulgaris* und Schneeball - *Viburnum opulus* gepflanzt. Pflanzabstände 0,50 m.

Anlage 5: Begründung vom VEP Mischgebiet Frauenhagen vom 22.09.1995

Vorhaben- und Erschließungsplan MI Frauenhagen

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Mischgebiet Frauenhagen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und
Erschließungsplanes

- im Nordosten : durch die Schönermarker Straße
- im Südosten : durch Flur 6
- im Südwesten : durch Flur 5, Flurstück 40,47,48
- im Nordwesten : durch Flur 5, Flurstück 36/6

Vorhaben- und Erschließungsplan MI Frauenhagen

- 1.0 Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.1 Die Gemeinde Frauenhagen mit ca. 340 Einwohnern befindet sich ca. 7,0 km nördlich der Stadt Angermünde und wird der ländlichen Zone zugeordnet.
Es besteht ein akuter Mangel an mittelständischem und Kleingewerbe zur strukturellen Entwicklung der Gemeinde. Mit der Errichtung eines Kleingewerbebezentrums sollen diese Mängel zum Teil behoben werden.
 - 1.2 Der Standort befindet sich einerseits in verkehrsgünstiger Lage durch die Ortsverbindungsstraße Angermünde - Passow, andererseits mitten in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischfläche.
 - 1.3 Um die dringend notwendigen Investitionen des Bauträgers (BTG), zur Errichtung eines Kleingewerbebezentrums zur Verbesserung der Infrastruktur sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum schnell realisieren zu können, ist nach §246a Abs.1 Satz1 Nr.6 BauGB und §55 BauZVO die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) notwendig.
 - 1.4 Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan soll sichergestellt werden, daß zum einen die Erschließung der Grundstücke mit Ver- und Entsorgungssystemen sowie den notwendigen Zufahrten gesichert ist und zum anderen das Vorhaben den baulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht.
- 2.0 Flächennutzungsplan
 - 2.1 Mit Datum von Mai 1992 wurde eine genehmigungsfähige Planfassung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Frauenhagen erstellt.
- 3.0 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des VEP
 - 3.1 Nordöstlich der Parzelle 36/5 befindet sich die Schönermarker Straße als direkte Anbindung für das geplante Kleingewerbezentrum.
 - 3.2 Westlich und südlich befinden sich freie Flächen und einzelne Gehöfte.
- 4.0 Wasserversorgung
 - 4.1 Für die zentrale Wasserversorgung von Frauenhagen ist der Anschluß an das Gruppenwasserwerk in Schönermark hergestellt. Die Versorgung des Kleingewerbebezentrums kann nach entsprechendem Antrag an den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung erfolgen.

Vorhaben- und Erschließungsplan MI Frauenhagen

- 5.0 Abwasserentsorgung
- 5.1 Laut Aussage des Flächennutzungsplanes erfolgt die Abwasserbeseitigung ab Herbst 1992 für den größten Teil des Dorfes (Dorfstraße und Mürowerstraße) über eine zentrale Kläranlage nordwestlich der Ortschaft Frauenhagen. Ein Anschluß des Kleingewerbegebietes ist durch Beteiligung an den Mehrkosten für die Stichleitung möglich.
- 5.2 Eine Regenwasserentsorgung ist für den gewerblich genutzten Bereich und den Straßen notwendig. Über einen Leichtflüssigkeitsabscheider könnte das auf den Dächern, Stellflächen und Straßen anfallende Regenwasser in den in der Nähe befindlichen Vorfluter abgeleitet werden. Für die Anlage von Tankstellen gelten gesonderte Vorschriften (wie z.B.: Benzinabscheider, Schlammfang u.a.).
- 6.0 Telefon- und Fernmeldenetz
- 6.1 Das Telefon- und Fernmeldenetz ist durch den Bereich TELEKOM der Bundespost, nach entsprechendem Antrag, bedarfsdeckend auszubauen.
- 7.0 Versorgung mit Elektroenergie
- 7.1 Nach entsprechendem Antrag bei der OSEAG kann der gewünschten Anschlußleistung entsprochen werden.
- 8.0 Verkehrsmäßige Erschließung
- 8.1 Die verkehrsmäßige Anbindung des Kleingewerbebezentrums erfolgt vorrangig über die Schönermarker Straße. Innerhalb des Kleingewerbebezentrums ist im vorderen Bereich eine Bitumenstraße und im Wohnbereich eine Betonsteinpflasterstraße vorgesehen.
- 9.0 Nutzung des Grundstückes
- 9.1 Das betroffene Grundstück, Flur 5 - Flurstück 36/5, ist im Flächennutzungsplan als ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO ausgewiesen.
- 9.2 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind unter anderem :
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Tankstellen
- 9.3 Das Mischgebiet hat eine Grundfläche von 59.195 m², von der nach Abzug der Erschließungsfläche eine Nettoproduktfläche von ca. 54.000 m² verbleibt.

Vorhaben- und Erschließungsplan MI Frauenhagen

9.4 Im Mischgebiet sind folgende Gewerbebetriebe geplant :

- Tankstelle, einschließlich Waschanlage für PKW und LKW, sowie entsprechende Stellplätze
- Tief- und Rohrleitungsbau Frauenhagen (TRF)
Werkstattgebäude ca. 500 m²
Verwaltungsgebäude ca. 200 m²
Lagerfläche, Befestigung und Parkplatz ca. 300 m²
- Transportunternehmen (TTU)
Werkstattgebäude ca. 500 m²
Verwaltungsgebäude ca. 200 m²
Befestigung und Parkplatz ca. 2000 m²
- evtl. Handelsunternehmen
Halle ca. 500 m²
Verwaltungsgebäude ca. 200 m²
Befestigung und Parkplatz 2000 m²
- Bürogebäude
Verwaltungsgebäude ca. 200 m²
Befestigung und Parkplatz ca. 500 m²

Bei der entgeltigen Einordnung der Gewerbe in das geplante Gebiet sind nur solche Gewerbe anzusiedeln, die als nicht wesentlich störende Betriebe gelten.

9.5 Daneben soll ein Wohngebiet mit ca. 10 Eigentumswohnungen sowie ca. 17 Eigenheimen, zum Teil mit ruhigem Gewerbe, entstehen.

9.6 Die Bebauung des Mischgebietes erfolgt in offener Bauweise, die dem ländlichen Charakter entsprechen sollte.

10.0 Pflanzliste

Ulmus Wredei (Goldulme)
 Acer negundo "Variegatum" (Gold-Eschenahorn)
 Acer palmatum "Dissectum Atropurpurcum" (jap. Fächerahorn)
 Betula pendula "Yongii" (Hängebirke)
 Buddlero davidii (Sommerflieder)
 Caragana arborescens "Pendula" (gemeiner Schmetterlingsstrauch-Hängeform)
 Catalpo bignonioides (Trompetenbaum)
 Hamamelis virginiana (Haselnuß)
 Laburnum watereri "Vossi" (Goldregen)
 Magnolio soulangiana (Magnolie)
 Malus lybrielen (Zierapfel)
 Salix caprea "Pendula" (Hängeweide)
 Salix acutifolia "Pendulifolia" (Hängeweide)
 Forsythie intermedia (Goldzauber-Forsythie)
 Weigela "Eva Rathke" (Weigelie)

Vorhaben- und Erschließungsplan MI Frauenhagen

Cedrus atlantica "Glauca Pendula" (Blau-Zeder-Hängeform)
Chamaenyparis nootkotensis "Pendula" (Nutkascheinzypresse-
Hängeform)
Taxus baccata "Repandens" (Eibe)
Viburnum rhytidophyllum (Schneeball)
Philadelphus virginal (Pfeifenstrauch)
Amelanchier lamarekii (Felsenbirne)
Syrinca vulgaris (gemeiner Flieder)
Koelreuteria japonica (Lampionbaum)

11.0 Erschließungskosten

11.1 Zufahrt (Gemeindestraße)

11.2 Schmutzwasserkanalisation

11.3 Regenwasserkanalisation

11.4 Energie

11.5 Telefon- und Fernmeldenetz

11.6 Erschließungsvertrag

Mit dem Beschluß der Satzung zum VEP ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Frauenhagen und dem Investor auszufertigen, in dem die Übernahmbedingungen und Finanzierungsbeteiligung der Gemeinde Frauenhagen festgelegt werden.