

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; 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; 217; 41/10; 41/11; 41/13; 41/15; 41/16; 41/17; 41/18; 41/19; 41/20; 41/21; 41/22; 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 Lageplan mit allen Inhalten ist Bestandteil dieser Satzung. Die Liste der Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze im Sondergebiet SO5 entsprechend der Darstellung im Lageplan befindet sich in der zum B-Plan gehörenden Anlage: Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze im Sondergebiet SO5, Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833.

II. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzsprung, Flur 2, Flurstücke 45/1, 47/3, 213 werden als Sondergebiet SO1, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, festgesetzt.

Im Ferienhausgebiet SO1 sind zulässig 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 217, 129 werden als Sondergebiet SO4, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 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 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 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. Von der Maximalen Firsthöhe für Wochenendhäuser können Ausnahmen bis auf 4.50m zugelassen werden.

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 (Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833) 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 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. Überdachte Freisitze können abweichen.

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.

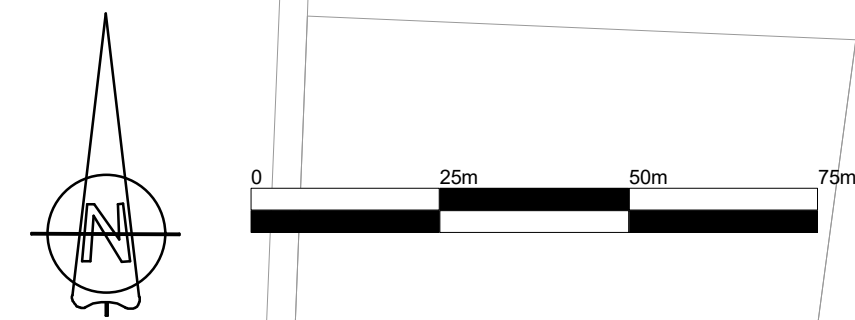
Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	gebietsheimisch
Berberitze	Berberis spec.	
Carpinus betulus	Hainbuche	gebietsheimisch
Chaenomeles	Zierquitten	
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel	gebietsheimisch
Corylus avellana	Strauchhasel	gebietsheimisch
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher 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.	Spieren	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	gebietsheimisch
Weigela spec.	Weigelia	
	Spalierobst	

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

25.)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt die am 02.12.1999 durch die Gemeinde Herzprung beschlossene Gestaltungssatzung der Bungalow- und Freizeithaussiedlung „Am Paddenpfuhl“ Herzprung vom 01.10.2000 außer Kraft.



Stadt Angermünde



Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Am Paddenpfuhl

-Lageplan-

- Geltungsbereich
- Sondergebiet Erholung - Woch bzw FH
- Grenze SO4/SO5
- Bebauungstiefe / hintere Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche

Maßstab: 1:1000
Bearbeitungsstand: 20.06.2022

IV. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

V. Verfahrensvermerke

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

Angermünde,

Siegel

.....
Bürgermeister

2.) Die aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet des Biosphärenreservates „Schorfheide-Chorin“ erforderliche Zustimmung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) wurde mit Schreiben vom Az. erteilt.

Angermünde,
Bürgermeister

Siegel

.....

3.) Der Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Am Paddenpfuhl wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde,

Siegel

.....
Bürgermeister

4.) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Wochenendhausgebiet 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 Wochenendhausgebiet Am Paddenpfuhl ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde,

Siegel

.....
Bürgermeister

VI. Begründung

zum

Bebauungsplan

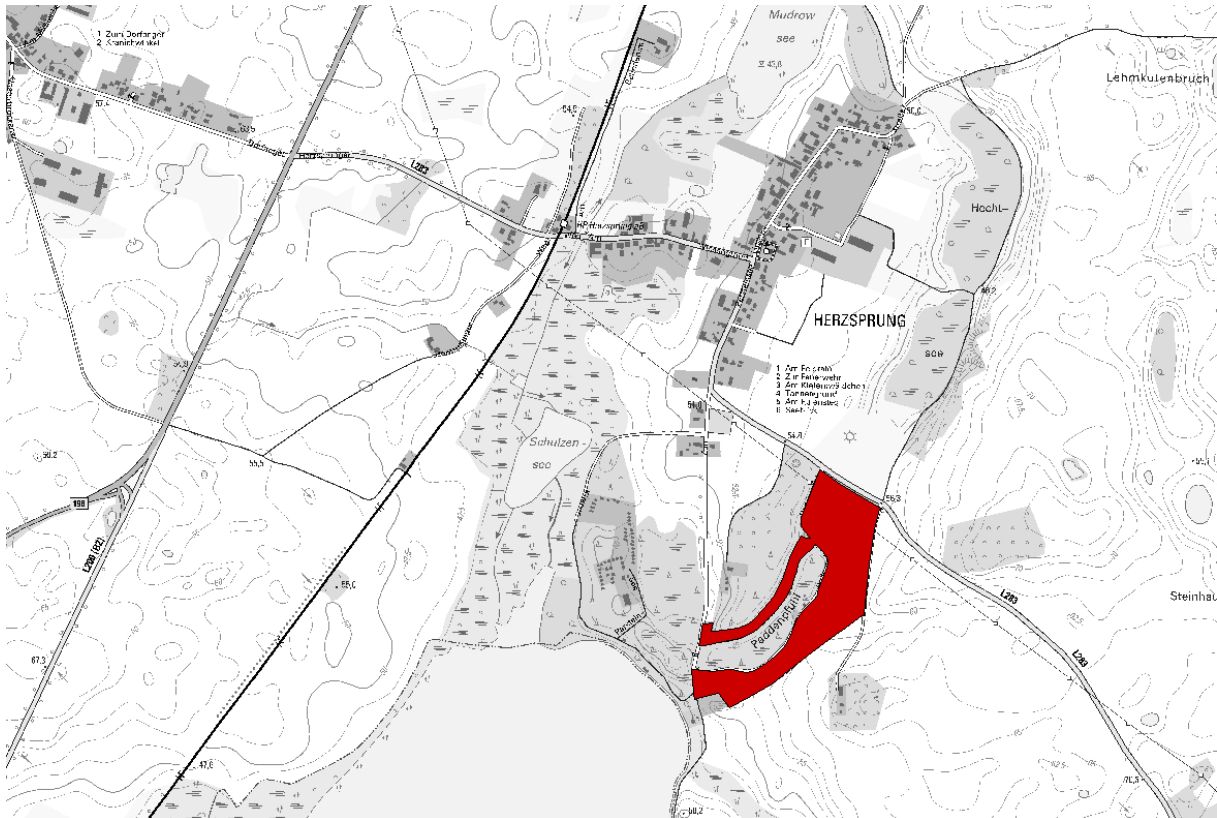
Wochenendhausgebiet Am Paddenpfuhl

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
 - 3.6 Eigentumsschutz, Planungsschaden, Entschädigung
4. Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB als Textbebauungsplan
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; 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; 217 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; 41/4; 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. Die Liste der Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze im Sondergebiet SO5 entsprechend der Darstellung im Lageplan befindet sich in der zum B-Plan gehörenden Anlage: Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze im Sondergebiet SO5, Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833.

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-Biotoptypen 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 Herzsprung 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 Einzelgrundstückserschließung durch die Medienträger zum Thema. Diese ist für das Medium Strom zwischenzeitlich realisiert. Telefonkommunikationsleitungen wurden verlegt.

Einige Wochendhausgrundstücke 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.

3.6 Eigentumsschutz, Planungsschaden, Entschädigung

Bauleitplanerische Vorgaben greifen in der Regel in das betreffende Grundeigentum ein.

Für nicht nur unwesentliche Grundstückswertminderungen aufgrund einer durch die Planung bewirkten Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks sind gemäß BauGB Entschädigungen zu regeln.

Die vorliegende Planung führt überwiegend zu einer Klarstellung der zulässigen Art der Nutzung. Hinsichtlich rahmengebender Bestimmungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung weitgehend an Obergrenzen langjährig ausgeübter zulässiger Nutzungen. Auf diese Weise sollen Eingriffe in das Grundeigentum und Beeinträchtigungen von Grundstückswerten vermieden oder geringgehalten werden. Die Anwendbarkeit von §42 BauGB bleibt unberührt.

4. Planaufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB als Textbebauungsplan

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.

Für die Umsetzung der Regelungsinhalte ist die vorliegende Form des sogenannten „Textbebauungsplans“ ausreichend. Die räumliche Reichweite der textlichen Festsetzungen ist durch die Bezugnahme auf Flurstücke und vorhandene die Baugebiete begrenzende Verkehrsflächen sowie im SO 5 ergänzend durch Koordinatenangaben bestimmbar. Der zur Planung gehörende großmaßstäbliche Lageplan, erstellt auf Grundlage der Katasteramtsdaten (ALKIS Stand 01.2022) erleichtert die Übersicht und ermöglicht Lagebestimmungen.

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 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 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.

Die zulässigen Ferienhäuser ermöglichen eine bauliche Entwicklung im Gebiet, die sich im Rahmen der weiteren Planfestsetzungen in die städtebaulich gewollte Struktur relativ kleiner Gebäude einpasst.

2.)

Die Flächen der Grundstücke Gemarkung Herzprung, 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 217, 129 werden als Sondergebiet SO4, das der Erholung dient - Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 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 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. Die Untersagung einer baulichen Verbindung von Carports und Nebengebäuden mit dem Hauptgebäude soll eine eventuelle Integration ins Hauptgebäude und eine Zunahme der visuellen Dominanz großflächig zusammenhängender Baulichkeiten in den Wochenendhausgebieten verhindern.

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.

Die planerischen Vorgaben zu den Ferienhäusern betreffen die Zulässigkeit zusätzlicher, bislang im SO1 nicht verwirklichter Baulichkeiten. Ein wesentlicher Grundeigentumseingriff durch die Planung liegt hinsichtlich ausgeübter Nutzungen im SO1 nicht vor. Die Anwendbarkeit von §42 BauGB bleibt unberührt. Wesentliche Grundstückswertbeeinträchtigungen i.S. §42 BauGB werden vermieden.

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 Paddenpfehl 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 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. Von der Maximalen Firsthöhe für Wochenendhäuser können Ausnahmen bis auf 4.50m zugelassen werden.

Erläuterung zu 13.):

Die Regelung orientiert sich an den bestehenden Höhen und soll diese gebietscharakterwährend sichern. Insbesondere wenn in Hanglagen der Bestand benachbarter Gebäude höhere Firsthöhen aufweist, können in Orientierung an diesen Höhen sich einfügende Ausnahmen zugelassen werden.

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 (Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833) 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 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.

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 bisherigem Recht angebracht worden ist.

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

Brandschutzanforderungen, die sich aus der Brandenburgischen Bauordnung ergeben, bleiben hiervon unberührt. Unabhängig von den Abstandsflächen sind auch brandschutztechnische Anforderungen einzuhalten. Insbesondere, wenn sich Öffnungen gegenüberliegen oder die Wände keine Gebäudeabschlusswände sind.

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 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. Überdachte Freisitze können abweichen.

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	Zweigrieffliger Weißdorn	gebietsheimisch
Crataegus monogyna	Eingrieffliger 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.	Spieren	
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 verkehrsflächenseitigen Einfriedung soll aufwertend wirken.

25.)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt die am 02.12.1999 durch die Gemeinde Herzprung beschlossene Gestaltungssatzung der Bungalow- und Freizeithaussiedlung „Am Paddenpfuhl“ Herzprung vom 01.10.2000 außer Kraft.

Erläuterung zu 25.):

Die bisher durch die Gestaltungssatzung der Bungalow- und Freizeithaussiedlung „Am Paddenpfuhl“ Herzprung getroffenen Regelungen werden durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Die Regelungen der Gestaltungssatzung erstrecken sich gemäß ihres §3 Abs.1 auf den nach Maßgabe von §34 BauGB zu bestimmenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 BauGB) und gehen insoweit nicht über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus.

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 BauGB 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.

Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung von Böden	Keine wesentliche Zunahme der bebauten, und versiegelten Fläche im Rahmen der Überplanung des Bestands an Erholungsgrundstücken kein Eingriff.
Wasser	Grundwasser-anreicherung	Beeinträchtigung der Grundwasser-anreicherung durch Versiegelung	keine Erhöhung des Oberflächenabflusses und keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kein Eingriff
Klima/ Luft-hygiene	Temperatur, Luftfeuchte, Wind	klimatestische Belastung durch bauliche Verdichtung	Keine wesentliche Zunahme der bebauten, und versiegelten Fläche im Rahmen der Überplanung des Bestands an Erholungsgrundstücken kein Eingriff.
	lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen	lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Gebäudeheizung	keine wesentliche Zunahme des Kfz-Verkehrs und von Immissionen der Heizsysteme kein Eingriff.
Lärm	Verkehrsaufkommen und db(A)-Grenzwerte nach Lärmschutzverordnung	zusätzliche Lärmbelastung und höheres Verkehrsaufkommen durch geplante Nutzung	keine wesentliche Zunahme des Kfz-Verkehrs kein Eingriff
Biotop- und Artenschutz	Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten	Lebensraumverlust für bestimmte Tier- und Pflanzenarten auf bestehenden Erholungsgrundstücken.	Keine wesentliche Zunahme der Nutzungsintensität im Rahmen der Überplanung des Bestands an Erholungsgrundstücken kein Eingriff.

Land- schafts- bild	Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypisc he Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum	Zunahme der Bebauungsdichte	keine wesentliche Zunahme der Bebauungsdichte. Begrenzung der Gebäudehöhen entsprechend dem Bestand. kein Eingriff
---------------------------	--	--------------------------------	---

7. Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die nördlich verlaufende, die Ortsteile Herzprung und Bölkendorf verbindende zweispurige Landesstraße L283. Im Südwesten ist das Plangebiet erreichbar über eine von der Ortslage Herzprung 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 Stadteigentum befindlichen im Wesentlichen unbefestigten privaten Stichwegen „Am Kiefernwäldchen“, „Tannengrund“ und „Am Eulenstein“ von Osten und Südosten her erschließt und andererseits der in Stadteigentum 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 Trinkwasserversorgung durch den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung (ZOWA) erfolgt bis zum Trinkwasserübergabeschacht auf dem stadteigenen Grundstück Gemarkung Herzprung, Flur 2, Flurstück 23.

Im Plangebiet erfolgt die Trinkwasserversorgung der Wochenendhausgrundstücke über eine private Trinkwasserleitung des Vereins der Natur- und Wasserfreunde am oberen Parsteinsee e.V., Seeblick 24 A in 16278 Angermünde. Eine Trinkwassererschließung der einzelnen Wochenendhausgrundstücke durch den ZOWA ist nicht vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über Sammelgruben. Die geringe Dimensionierung und Ausstattung der Verkehrserschließung ist für eine Entsorgung der Grundstückspartellen mit vertretbarem Aufwand nicht ausreichend. Eine Entsorgung durch den ZOWA nach Satzung ist nicht möglich.

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.

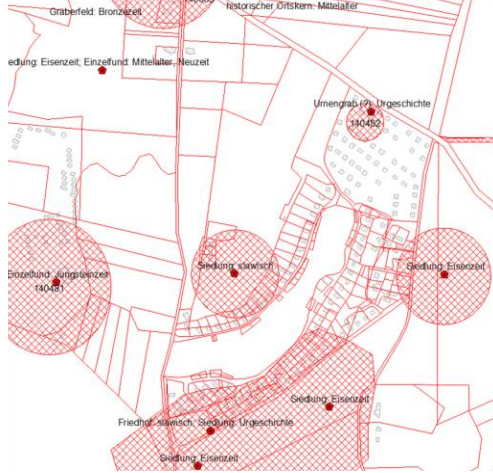
Die Versorgung mit Gas erfolgt über den Netzanschluss der EWE-Netz GmbH.

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:



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



Anlage: Koordinaten des flurstücksteilenden Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze im Sondergebiet SO5, Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N; EPSG: 25833

Rechtswert	Hochwert
431911.031	5869136.984
431917.800	5869137.200
431924.313	5869137.959
431939.220	5869139.697
431940.100	5869139.800
431954.962	5869142.544
431968.952	5869145.128
431975.300	5869146.300
431982.956	5869149.037
431995.445	5869153.501
431997.423	5869154.208
431998.800	5869154.700
432007.154	5869162.041
432012.000	5869166.300
432015.649	5869170.163
432017.024	5869171.618
432026.957	5869182.134
432037.076	5869192.846
432037.600	5869193.400
432045.785	5869203.749
432053.915	5869214.029
432058.400	5869219.700
432061.742	5869225.235
432069.257	5869237.681
432071.200	5869240.900
432074.515	5869249.082
432080.015	5869262.658
432082.300	5869268.300
432085.180	5869276.315
432090.822	5869292.016
432095.942	5869306.266
432098.900	5869314.500
432102.101	5869321.439
432108.661	5869335.663
432110.800	5869340.300
432117.646	5869352.397
432125.382	5869366.064

