

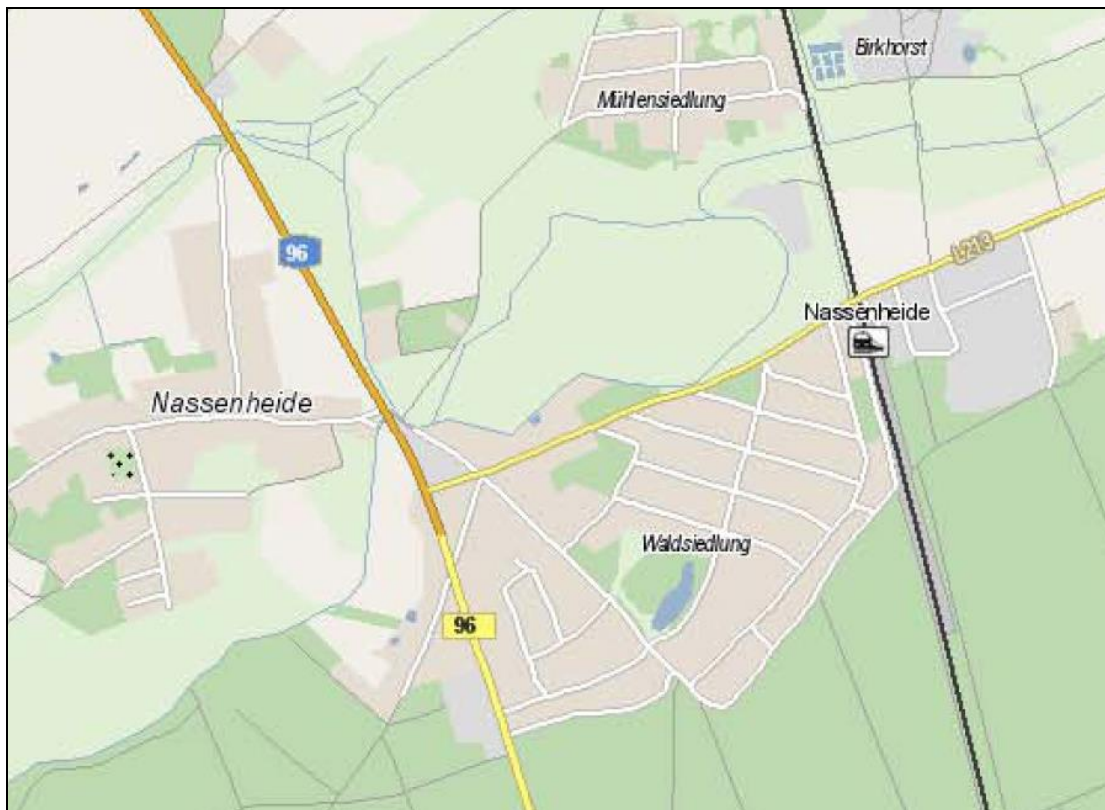
# Gemeinde Löwenberger Land

## Landkreis Oberhavel

### Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ OT Nassenheide - 2. Änderung

#### Begründung und Satzung

Stand: Entwurf November 2016



**aufgestellt von:**

**Gemeinde Löwenberger Land**

Bauverwaltung  
Alte Schulstraße 5  
16775 Löwenberger Land

SB Kerstin Ruch  
Tel.: 03 30 94 / 698 51

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BISHERIGE UND NEUE REGELUNG IM BP .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG.....</b>	<b>4</b>
5.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	4
5.2	VERKEHR.....	4
5.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	4
5.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....	4
<b>6</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG.....</b>	<b>7</b>

# 1 Einführung

Der Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ für den OT Nassenheide ist seit dem 11.07.2002 rechtsgültig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ ist mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Löwenberger Land am 28.05.2014 in Kraft getreten. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Bau-gesetzbuch.

## 2 Bisherige und neue Regelung im BP

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ wird die bauordnungsrechtli-che Festsetzung II. 2.(1) zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zur Ermöglichung der Umsetzung geändert. Gegenstand der Änderung ist die Höhe der Einfriedung:

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- ALT:**
- (1) Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
  - (2) Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
  - (3) Stützmauern, die wegen der Höhenunterschiede im natürlichen Geländeni-veau erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch als Grundstückseinfrie-dungen zulässig.
- NEU:**
- (1) Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune **mit einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m (einschließlich Sockel)** zulässig. Geschlossene Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. ,
  - (2) Ein Zaunsockel als gestalterisches Zaunelement ist nur mit einer maximalen Höhe von 0,20 m zulässig und wird auf die Gesamthöhe mit angerechnet. Sockelmauern sind unzulässig.
  - (3) gestrichen

## 3 Anlass und Ziel der Änderung

§ 61 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) regelt die Genehmigungsfreiheit bestimmter selbstständiger Bauvorhaben. Unter § 61 Abs. 1 Nr. 7 a) heißt es: *„Baugenehmigungsfrei sind: Mauern, einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter, außer im Außenbereich.“* Diese Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht davon, dass andere öffentlich-rechtliche Vorschriften wie z.B. ein Bebauungsplan eingehalten werden müssen. Nach § 67 Abs. 4 BbgBO entscheidet die Gemeinde als Sonderordnungsbe-hörde über Abweichungen örtlicher Bauvorschriften sowie über Ausnahmen oder Befreiungen bei genehmigungsfreien Vorhaben.

Bauliche Aktivitäten in der Vergangenheit haben gezeigt, dass bei Neubauten Einfriedungen oftmals aus Unwissenheit der örtlichen Bauvorschrift entgegen der festgesetzten Höhe er-

richtet wurden. Dabei orientieren sich die Bauherren oftmals an die vorhandenen höheren Einfriedungen, die dem Bestandsschutz unterliegen. Gleichwohl häufen sich die Anträge auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes mit folgenden inhaltlichen Begründungen:

- Einfriedungen im Bestand sind überwiegend höher als 1,20 m.
- Die Höhenfestsetzung entspricht nicht dem Sicherheitsbefinden von Mensch und Tier (z.B. bei Hundehaltung).

Im Ergebnis ist eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten nur mit Veränderung der maximalen Höhe der Einfriedung möglich.

Der Ortsbeirat Nassenheide hat in einer Arbeitsberatung am 22.09.2016 vorgeschlagen, die maximale Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel auf 1,60 m zu begrenzen. Nach eingehender Diskussion auf der Beratung des Bau- und Ordnungsausschusses am 22.11.2016 empfiehlt der Ausschuss, auf eine Höhenbegrenzung für Einfriedungen zu verzichten. Damit würde für die Höhe baulicher Einfriedungen im Bebauungsplangebiet § 61 Abs. 1 Nr. 7a) Brandenburgische Bauordnung gelten. Danach sind: Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter, genehmigungsfrei.

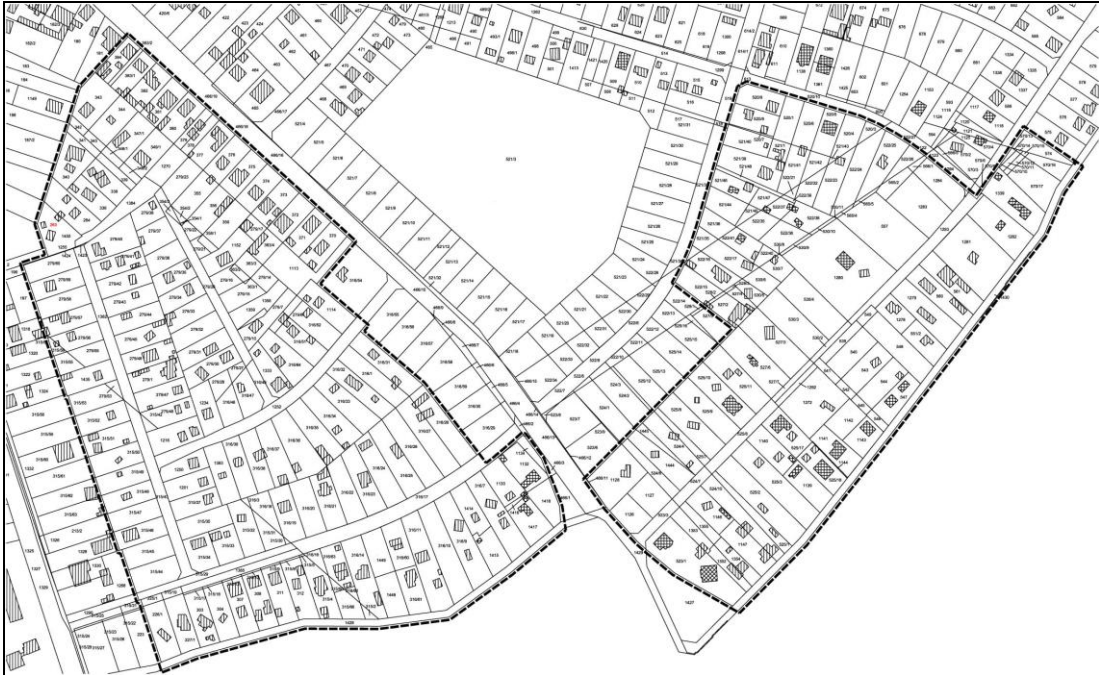
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land ist der Empfehlung des Bauausschusses nicht gefolgt und hat auf öffentlicher Sitzung am 28.11.2016 die Höhenbegrenzung beschlossen.

Da „geschlossene“ Einfriedungen das Erscheinungsbild des Waldsiedlungscharakters erheblich stören, bleibt die beschränkende Zulässigkeit für „offene“ Einfriedungen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen. Damit sind geschlossenen Einfriedungen jeglicher Art unzulässig. Zur gestalterischen Ausführung der Einfriedungen wird die Errichtung eines Sockels auf eine Höhe von 0,20 m beschränkt. Diese Gestaltungsmöglichkeit wird auf die bauliche Gesamthöhe angerechnet. Damit wird dem Erscheinungsbild der Waldsiedlung Rechnung getragen.

## 4 Geltungsbereich der Änderung

Die 2. einfache Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ OT Nassenheide.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund **21,0 ha**, davon rund 12,5 ha im westlichen Teilbereich und rund 8,5 ha im östlichen Teilbereich.



**Abb. 1:** Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ OT Nassenheide (Planunterlage: ALK-Daten vom 19.08.2013)

Die 2. Änderung besteht ausschließlich aus der Veränderung der textlichen Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen. Eine Planzeichnung ist nicht erforderlich.

## **5 Auswirkungen der Änderung**

### **5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Die Änderung der Gestaltungsvorschrift zur Höhe der Einfriedungen hat keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.

### **5.2 Verkehr**

Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld sind durch die Änderung der Gestaltungsvorschrift zur Höhe der Einfriedungen nicht zu erwarten.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die bedarfsgerechte Versorgung des Siedlungsgebietes ist sichergestellt. Auswirkungen sind durch die 2. Änderung nicht zu erwarten.

### **5.4 Umwelt, Natur und Landschaft**

Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Zuge der Innenentwicklung wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Die Gestaltungsfestsetzung zur Höhe der Einfriedungen dient vorrangig der positiven Gestaltung des Ortsbildes. Mit der Erhöhung der maximalen Höhe der Einfriedungen von 1,20 auf 1,60 m ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und des Biotopverbundes innerhalb der Waldsiedlung nicht zu erwarten. Der Gebietscharakter mit landschaftlicher Prägung des Siedlungsgebietes wird durch die Veränderung der zulässigen Einfriedungshöhe nicht negativ beeinflusst. Die Regelung, dass nur offene Zäune zulässig sind bleibt weiterhin bestehen. Falls Zäune auf Sockeln errichtet werden sollen, sichert die Höhenbegrenzung die Blickdurchlässigkeit. Sockel dienen vorrangig der Erleichterung des Pflegeaufwandes z.B. beim Rasenmähen. Das Erscheinungsbild des Waldsiedlungscharakters wird nicht beeinträchtigt. Geschlossene Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen und sind nicht Gegenstand der 2. Änderung.

## 6 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 28.11.2016 wurde von der Gemeindevertretung Löwenberger Land der Beschluss zur Aufstellung einer 2. Änderung für den Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide als einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ mit Stand vom November 2016 in der Gemeinde Löwenberger Land vom ..... bis zum ..... Die öffentliche Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am ..... ortsüblich angekündigt.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ mit Stand vom November 2016 aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung auf öffentlicher Sitzung am ..... abgewogen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ für den OT Nassenheide in der Fassung von ..... als Satzung beschlossen.

### **Rechtskraft**

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ für den OT Nassenheide ist durch öffentliche Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

## 7 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 Gesetzes v. 28.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Brandenburgische Bauordnung (BbGBauO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. BB Nr. 14)



## **8 Satzung zur 2. Änderung**

**Mit der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land gilt die folgende textliche Festsetzung:**

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

#### **2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO**

- (1) Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m (einschließlich Sockel) zulässig. Geschlossenen Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.
- (2) Ein Zaunsockel als gestalterisches Zaunelement ist nur mit einer maximalen Höhe von 0,20 m zulässig und wird auf die Gesamthöhe angerechnet. Sockelmauern sind unzulässig.

Die übrigen zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen einschließlich der aufgenommenen Hinweise der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom März 2014 gelten unverändert fort.