

Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Schönerlinde

Textbebauungsplan Schönerlinde
„Stellplätze und Garagen im Ortskern Schönerlinde“

Stand: 3. September 2013

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit..... | 2 |
| 2. Plangebiet | 2 |
| 3. Planerische Ausgangssituation und Verfahren..... | 4 |
| 4. Planinhalt und Abwägung..... | 6 |
| 5. Auswirkungen..... | 10 |
| 6. Gesetzliche Grundlagen..... | 10 |
| 7. Anlagen: | 11 |

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die bestehende Gestaltungssatzung für das Dorf Schönerlinde enthält zwei grundsätzliche Regelungen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im straßenseitigen Grundstücksbereich. Zum einen soll die Anlage von Stellplätzen im Vorgarten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum anderen sollen Garagen, Carports und ähnliche Nebengebäude nur im hinteren, mindestens 15 m von der straßenseitigen Zaunflucht zurückgesetzten Grundstücksbereich zulässig sein. Hiermit soll eine Beeinträchtigung des historisch gewachsenen und weitgehend gut erhaltenen Ortsbildes des alten Dorfkerns von Schönerlinde verhindert werden.

Da § 81 der Brandenburgischen Bauordnung keine Rechtsgrundlage bietet, um einschränkende Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen in einer Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift zu treffen, besteht die Erforderlichkeit, zusätzlich bzw. ergänzend zur Gestaltungssatzung eine rechtssichere Regelung zur Einschränkung von Stellplätzen und Garagen zu finden. Als hilfreiches Instrument kommt hierfür ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB in Frage, der im vorliegenden Fall nur Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen, Garagen und ähnlichen Nebenanlagen enthält, ansonsten jedoch keine weiteren Festsetzungen trifft.

Entsprechend hat die Gemeindevertretung Wandlitz am 6. Dezember 2012 den Beschluss gefasst, für den betreffenden Bereich einen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Zielsetzung dieses Textbebauungsplans ist es, Regelungen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den Teilflächen der Baugrundstücke längs der öffentlichen Straßen vorzugeben, die im Wesentlichen der Zielsetzung der Gestaltungssatzung entsprechen.

2. Plangebiet

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Stellplätze und Garagen im Ortskern Schönerlinde“ entspricht weitgehend dem engeren Geltungsbereich der Gestaltungssatzung von April 2003 und vollständig dem neu angepassten Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung Schönerlinde.

Das Plangebiet umfasst ca. 18 ha des Ortskerns von Schönerlinde. Eingeschlossen in den Geltungsbereich sind die Abschnitte der Schönerlinder Dorfstraße, der Mühlenbecker Straße, der Schönerlinder Chaussee, der Berliner Allee und des Hobrechtsfelder Weges innerhalb des eigentlichen Dorfgebiets sowie die straßenseitigen Bereiche der Grundstücke Schönerlinder Dorfstraße 1 bis 46, Schönerlinder Chaussee 1 bis 8 und 37 bis 40, Berliner Allee 1 bis 34 und Hobrechtsfelder Weg 1 bis 12 in einer Tiefe bis zu 30 m, gemessen ab der genannten öffentlichen Straßen bzw. ab der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 271 aus der Flur 5 (Kirchengrundstück). Ebenfalls in den Geltungsbereich miteinbezogen sind die Grundstücke Wiesenweg 1 und 2.

Bestandssituation

Der Anger des Dorfes Schönerlinde ist in Ost-West-Richtung, im Verlauf des alten Handelsweges zwischen Stolpe und Bernau, angelegt. Die heutige Hauptverkehrsrichtung ergibt sich jedoch durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 109, die wiederum dem mittelalterlichen, von Berlin nach Prenzlau und Neubrandenburg führenden Handelsweg entspricht. Die Entwicklung des Dorfes hat sich im Wesentlichen auf die Bereiche beiderseits des alten Dorfangers und in geringerem Maße auf die Bereiche längs der B 109 beschränkt. Mit der straßenseitigen Ausrichtung der Wohn- und Bauernhäuser sowie der mittig im Straßenraum angeordneten Kirche entspricht die bauliche Anordnung von Schönerlinde der traditionellen Siedlungsform eines typischen Brandenburger Straßenangerdorfes.

Neben der Kirche prägen vor allem die eingeschossigen Einzelgebäude längs der öffentlichen Straßen das Ortsbild. Die straßenseitig angeordneten Gebäude bilden eine gut erkennbare und nur in Teilabschnitten lückenhafte Bauflucht aus. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB wird auf diese Bauflucht im Übrigen Bezug genommen. Die Abstände, die die Bauflucht zum Straßenraum einhalten, schwanken teilweise jedoch erheblich. Während z. B. im Bereich der Dorfkirche die Bauflucht auf der südlichen Seite um bis zu 12 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegt, ragt die Bauflucht auf der nördlichen Seite bis zu 2 m an die Straße heran. Westlich der Schönerlinder Chaussee verengt sich der entsprechende Bereich, der im Folgenden auch als Vorgartenbereich bezeichnet wird, von zunächst 7 bis 8 m auf 5 bis 6 m westlich der Mühlenbecker Straße. Auf den Grundstücken östlich der Dorfkirche reduziert sich die Vorgartentiefe auf der südlichen Seite von 10 m im westlichen Teil auf 3 m im Kreuzungsbereich mit der Hobrechtsfelder Straße, während die Bauflucht auf der nördlichen Seite der Berliner Allee einen regelmäßigen Abstand von 2 m einhält.

Die Vorgartenbereiche sind überwiegend gärtnerisch gestaltet oder zumindest als unbefestigte Flächen ausgebildet. Die Stallungen, Remisen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen befinden sich hauptsächlich im rückwärtigen Bereich, hinter der bereits erwähnten Bauflucht. Gleiches gilt für die ebenerdigen Stellplätze. In einigen Bereichen sind diese auch zwischen den Gebäuden, in selteneren Fällen im straßenseitigen Vorgartenbereich angeordnet. Die Zufahrten befinden sich seitlich der Gebäude. In der Regel fügen sie sich hinsichtlich ihrer Größe und funktionalen Ausprägung in das Ortsbild ein. Teilweise werden die Zufahrten auch als Stellplatzfläche genutzt. Aufgrund der stetig steigenden Motorisierung und der gleichzeitigen Tendenz, große Grundstücke in kleinere Einfamilienhausparzellen aufzuteilen, ist zunehmend zu beobachten, dass Stellplatzanlagen und Garagen auch in den Vorgartenbereichen angeordnet werden. Es ist daher zu befürchten, dass längerfristig das straßenseitig wahrnehmbare Bild im eigentlichen Dorfbereich stärker durch Stellplätze und Garagen als durch die ortsbildtypischen Gebäude mit ihren grün geprägten Vorgartenzonen dominiert wird.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sind der Planzeichnung „Bestandsaufnahme“ im Anhang zu entnehmen (Blatt 1 bis 3). Die Planzeichnung basiert im Wesentlichen auf der aktuellen Liegenschaftskarte der Gemeinde Wandlitz, wobei die oben genannten Anlagen farblich hervorgehoben sind. Die Bestandsaufnahme wurde durch Informationen einer im

Dezember 2012 durchgeführten Begehung und einen Abgleich mit aktuellen Luftbildern von 2011 ergänzt. Des Weiteren enthält die Bestandsaufnahme auch noch Inhalte der Gestaltungssatzung, indem die Vorgärten zwischen der öffentlichen Straße und der erkennbaren Bauflucht sowie die in der Gestaltungssatzung aufgeführte rückwärtige 15 m Linie ebenfalls farblich hervorgehoben werden.

Die Flächen rund um die Kirche sind Teil des Kirchengrundstücks, gehören somit nicht zum öffentlichen Straßenland. Da sie jedoch mitten im Straßenraum liegen, entfalten sie die Wirkung, als ob sie Teil des öffentlichen Straßenraums sind. Östlich der Kirche befindet sich eine größere öffentliche Stellplatzfläche. Ansonsten wird der öffentliche Straßenraum nur in nachrangiger Funktion als Stellplatzfläche genutzt. Der öffentliche Straßenraum wird im Wesentlichen durch die Fahrbahn, beidseitige mit Bäumen bepflanzte Gehwege und begrünte Freiflächen geprägt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Textbebauungsplans befinden sich vier in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Einzeldenkmale (Baudenkmale). Es handelt sich hierbei um die Kirche auf dem Flurstück 271, das Wohnhaus auf dem Grundstück Berliner Allee 1, das Erdbegräbnis der Schönerlinder Schulzen vor dem Wohnhaus Schönerlinder Dorfstraße 1 und das Chausseehaus auf dem Grundstück Berliner Allee 19. Während sich Letzteres am südöstlichen Ortseingang befindet, konzentrieren sich die drei übrigen Einzeldenkmale im unmittelbaren Umfeld der Dorfkirche. Entsprechend gilt für die direkt angrenzenden Grundstücke Berliner Allee 2 und 34 der Umgebungsschutz.

Des Weiteren befindet sich ein großer Teil des Plangebiets im Bereich des Bodendenkmals 40668 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“, eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg. Hierzu gehören alle Grundstücke des Plangebiets mit Ausnahme der Grundstücke Hobrechtsfelder Weg 3 bis 9, Berliner Allee 16 bis 19 und Schönerlinder Chaussee 1 bis 39.

3. Planerische Ausgangssituation und Verfahren

Gestaltungssatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönerlinde hat am 19. April 2001 die Satzung und am 24. April 2003 den Beitrittsbeschluss über die geänderte Satzung beschlossen. Hiermit soll die Gemeinde in die Lage versetzt werden, zum Schutz des Ortsbildes verbindliche Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen treffen zu können. In der Gestaltungssatzung wird unter Abschnitt III (Satzungstext), § 6 Absatz 2.1 bestimmt, dass die Anlage von Stellplätzen und Kraftfahrzeugen im Vorgartenbereich nicht zulässig ist. Des Weiteren wird in § 6 Absatz 3.1 bestimmt, dass Garagen, Carports und ähnliche Nebengebäude nur im hinteren Grundstücksteil, d. h. mindestens 15 m von der Zaunflucht zurückgesetzt, errichtet werden dürfen.

Beschluss zur Aufstellung des Textbebauungsplans

Am 6. Dezember 2012 hat die Gemeindevertretung Wandlitz beschlossen, für den Ortskern der Gemarkung Schönerlinde gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Textbebauungsplan „Stellplätze und Garagen im

Ortskern Schönerlinde“ aufzustellen (Beschluss Nr. BV-GV/2012-0477). Der Textbebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 BauGB nur Regelungen zu Stellplätzen und Garagen treffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll im Übrigen weiter nach § 34 BauGB beurteilt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und ohne Erarbeitung eines Umweltberichts durchgeführt. Der Beschluss zur Aufstellung des Textbebauungsplans wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 10/2012 vom 22. Dezember 2012 veröffentlicht.

Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre

Am 6. Dezember 2012 hat die Gemeindevertretung Wandlitz beschlossen, für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Textbebauungsplans „Stellplätze und Garagen im Ortskern Schönerlinde“ eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen (Beschluss Nr. BV-GV/2012-0478). Zweck der Veränderungssperre ist es, die Ziele des Textbebauungsplans zu sichern, indem Vorhaben und Veränderungen, die die Realisierung der gemeindlichen Planungsabsichten während der Planungszeit bis zum Inkrafttreten des Textbebauungsplans unmöglich machen oder erschweren würden, verhindert werden können. Konkrete Absichten von Eigentümern zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den betroffenen Flächen sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt. Da jedoch Stellplätze und Garagen unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 55 der Brandenburgischen Bauordnung verfahrensfrei sind, bestände ohne Veränderungssperre keine Möglichkeit zur Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB. Die Gemeinde würde erst bei Baudurchführung von den jeweiligen Baumaßnahmen Kenntnis erlangen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde gemäß § 16 Absatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 10/2012 vom 22. Dezember 2012 veröffentlicht.

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der genehmigte Teilflächennutzungsplan der Gemarkung Schönerlinde stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Vorentwurf (Stand: September 2009) des Gesamtflächennutzungsplans ist das Plangebiet ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 25. Februar 2013 an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und mit Schreiben vom 4. März 2013 an die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Im Antwortschreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22. März 2013 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht des Textbebauungsplans raumordnerisch nicht von Belang ist.

Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung am 13. Juni 2013 hat die Gemeindevertretung Wandlitz den Textbebauungsplan „Stellplätze und Garagen im Ortskern Schönerlinde“ gebilligt und beschlossen, den Entwurf im Zeitraum vom 15. Juli 2013 bis zum 16. August 2013 im Hauptamt der Gemeindeverwaltung Wandlitz (Prenzlauer Chaussee 157) sowie zusätzlich im Bauamt, Sachgebiet Bauleitplanung, öffentlich auszulegen. Die Durchfüh-

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde am 06. Juli 2013 im Amtsblatt der Gemeindeverwaltung Wandlitz öffentlich bekannt gegeben. In diesem Zusammenhang wurde zum einen mitgeteilt, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 4a Absatz 6 BauGB).

Während der Auslegungsfrist konnten von jedermann Anregungen zur Entwurfsfassung schriftlich oder während der Dienststunden im Sachgebiet Bauleitplanung zur Niederschrift vorgebracht werden. In dem entsprechenden Zeitraum und auch später ging keine Stellungnahme ein.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Juni 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hinweise und Anregungen enthielt lediglich eine einzelne Stellungnahme. Die Hinweise und Anregungen wurden zum Teil berücksichtigt, haben jedoch keine inhaltliche Änderung des Textbebauungsplans zur Folge. Unter anderem wurde die rückwärtige Grenze des Vorgartenbereichs im Bereich Q (südlich der Kirche) im erläuternden Konzeptplan geringfügig verschoben. Sie entspricht nunmehr der vorhandenen Bauflucht und steht somit in Übereinstimmung mit dem Regelungsinhalt der textlichen Festsetzung Nr. 3. Weitere Anpassungen der Abgrenzungen wurden nicht vorgenommen. Da es sich bei den vorgenommenen Änderungen nur um redaktionelle Änderungen handelt, die im Wesentlichen dem besseren Verständnis dienen, war die Durchführung einer erneuten Beteiligung nicht erforderlich.

4. Planinhalt und Abwägung

Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Textbebauungsplan werden Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen, Carports, Garagen und ähnlichen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Die Vorgaben sollen im Wesentlichen den diesbezüglichen Regelungen der bestehenden Gestaltungssatzung entsprechen. Diese sieht vor, dass die oben genannten Anlagen im Vorgarten grundsätzlich nicht zulässig sind und dass Garagen, Carports und ähnliche Nebengebäude, also bauliche Anlagen, die die Wirkung von Gebäuden entfalten können, nur im hinteren Grundstücksteil, mindestens 15 m von der Zaunflucht zurückgesetzt, errichtet werden dürfen.

Die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen stimmen mit den Vorgaben der Gestaltungssatzung weitgehend aber nicht vollständig überein. So wird mit dem Ausschluss jeglicher Art von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen innerhalb der neu definierten Vorgartenbereiche (textliche Festsetzung Nr. 1) zwar fast vollständig der Intention der Gestaltungssatzung entsprochen, hinsichtlich des Ausschlusses von Garagen, Carports und ähnlichen Nebenanlagen im weiter zurückgesetzten Bereich (textliche Festsetzung Nr. 2) ergibt sich jedoch eine stärkere Abweichung von der Gestaltungssatzung. Des Weiteren trifft der Textbebauungsplan zusätzliche

Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4) für Flächen, die bislang durch die Gestaltungssatzung nicht erfasst wurden, für das Ortsbild aber ebenfalls relevant sind.

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO folgende textliche Festsetzungen:

1. Auf den Grundstücken sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Carports, Garagen und ähnliche Nebenanlagen innerhalb der Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgärten werden die Bereiche zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und den in der folgenden Tabelle definierten Baufluchten bezeichnet.

| Bereich / Grundstücke | Abstand der Bauflucht zur straßenseitigen Grundstücksgrenze an der: | |
|--|---|--------------------------|
| A Schönerlinder Dorfstraße 21 – 31 | 5 m | Schönerlinder Dorfstraße |
| B Schönerlinder Dorfstraße 32- 33b | 6 m | Schönerlinder Dorfstraße |
| C Schönerlinder Dorfstraße 33c – 38 | 7 m | Schönerlinder Dorfstraße |
| D Schönerlinder Dorfstraße 38a – 45 | 8 m | Schönerlinder Dorfstraße |
| E Schönerlinder Dorfstraße 46 + Schönerlinder Chaussee 1a – 8 | 6 m | Schönerlinder Chaussee |
| F Schönerlinder Chaussee 37 – 38 | 4 m | Schönerlinder Chaussee |
| G Schönerlinder Chaussee 39 – 40 + Berliner Allee 1 | 8 m | Schönerlinder Chaussee |
| H Berliner Allee 1 – 11 | 2 m | Berliner Allee |
| I Hobrechtsfelder Weg 1 – 5 | 6 m | Hobrechtsfelder Weg |
| J Hobrechtsfelder Weg 6 - 12 + Berliner Allee 12 | 4 m | Hobrechtsfelder Weg |
| K Berliner Allee 12 – 15 | 6 m | Berliner Allee |
| L Berliner Allee 16 – 19 | 7 m | Berliner Allee |
| M Berliner Allee 20 – 21 | 7 m | Berliner Allee |
| N Berliner Allee 22 - 26a | 3 m | Berliner Allee |
| O Berliner Allee 27 - 28: | 7 m | Berliner Allee |
| P Berliner Allee 29 – 33 | 10 m | Berliner Allee |
| Q Berliner Allee 34 Schönerlinder Dorfstraße 1 - 1a | siehe textliche Festsetzung Nr. 3 | |
| R Schönerlinder Dorfstraße 2 - 7b | 8 m | Schönerlinder Dorfstraße |
| S Schönerlinder Dorfstraße 8 – 14 | 7 m | Schönerlinder Dorfstraße |
| T Schönerlinder Dorfstraße 15 – 20 | 6 m | Schönerlinder Dorfstraße |

2. Auf den 3 m tiefen Grundstücksbereichen, die sich an die Vorgärten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 rückwärtig anschließen, sind Garagen, Carports und ähnliche Nebenanlagen nicht zulässig.

3. Die Regelung zum Ausschluss von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Carports, Garagen und ähnlichen Nebenanlagen innerhalb der Vorgärten (textliche Festsetzung Nr. 1) sowie zum Ausschluss von Carports, Garagen und ähnlichen Nebenanlagen in den anschließenden 3 m tiefen Grundstücksbereichen (textliche Festsetzung Nr. 2) gelten auch für die Grundstücke Schönerlinder Dorfstraße 1 und 1a sowie Berliner Allee 34 (Bereich Q). Als Vorgärten werden hier die Flächen zwischen der vorhandenen straßenseitigen Bauflucht und der nördlichen Grundstücksgrenze definiert.
4. Auf dem Flurstück 271 aus der Flur 5 (Kirchengrundstück) sind Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur ausnahmsweise bis zu einer Anzahl von höchstens 5 zulässig.

Begründung

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird der Vorgabe der Gestaltungssatzung weitgehend entsprochen. Die Abweichungen ergeben sich lediglich, indem der Textbebauungsplan die von der Regelung betroffenen Bereiche (Vorgärten) deutlicher definiert. So wird anstelle des Begriffs „Zaungrenze“ der Begriff „straßenseitige Grundstücksgrenze“ verwendet und der Bereich, der in der Gestaltungssatzung ganz allgemein als Vorgarten bezeichnet wird, durch den Textbebauungsplan neu definiert, indem bereichsweise unterschiedliche Linien zur rückwärtigen Begrenzung der Vorgärten festgelegt werden. Diese Linien entsprechen weitgehend, aber nicht immer, der vorhandenen Bauflucht. Die Definition der rückwärtigen Vorgartengrenze ist erforderlich, da sowohl der vorhandene Vorgartenbereich, der sich zwischen der vorhandenen straßenseitigen Bauflucht und der straßenseitigen Grundstücksgrenze erstreckt, als auch die vorhandene Bauflucht nicht immer eindeutig genug erkennbar sind, in Teilen auch vollständig fehlen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 regelt ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 1 den Ausschluss von Garagen, Carports und ähnlichen Nebengebäuden innerhalb der 3 m tiefen Grundstücksbereiche, die unmittelbar an die oben definierten Vorgärten anschließen. Abweichend von der Vorgabe der Gestaltungssatzung bemisst sich die Tiefe des von der Ausschlussregelung betroffenen Grundstücksbereichs nicht einheitlich auf 15 m (gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze), sondern hängt unmittelbar von der neu definierten rückwärtigen Vorgartengrenze ab. Die Regelung stellt somit im Vergleich zur Gestaltungssatzung eine abgeschwächte Vorgabe dar. Begründet wird dies damit, dass die Vorgabe der Gestaltungssatzung, wonach die genannten Anlagen grundsätzlich 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden sollen, einen sehr weitgehenden Eingriff in die private Gestaltungsfreiheit mit sich bringen würde und in einigen Fällen ungewollte Härten für die Grundstückseigentümer zur Folge hätte. Zudem stellt die Vorgabe der Gestaltungssatzung eine sehr generalisierende Vorgabe dar, die zu wenig auf den jeweiligen Einzelfall eingeht.

Mit der nunmehr getroffenen Regelung kann hingegen in ausreichendem Maße gewährleistet werden, dass Anlagen wie Garagen, Carports und ähnliche Nebenanlagen, die in ihrer baulichen Ausprägung stärker in Erscheinung treten als einfache

Stellplätze, einige Meter hinter der vorhandenen Bauflucht zurückgesetzt angeordnet werden. Die Regelung trägt somit zum Erhalt des Eindrucks der offenen Bauweise und der durch Einzelgebäude geprägten Fassadenabwicklung bei. Hiermit kann das typische Erscheinungsmerkmal des bestehenden Dorfensembles wirksam geschützt werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die besondere Situation im Bereich der Kirche berücksichtigt. So wird bei den Grundstücken Berliner Allee 34 und Schönerlinder Dorfstraße 1 (Flurstücke 72 und 272 aus der Flur 5) dem Umstand entsprochen, dass das Kirchengrundstück als Teil des öffentlichen Straßenraums wahrgenommen wird und für die unmittelbar an das Kirchengrundstück angrenzenden Bereiche die gleichen Regelungen gelten sollten wie für die sonstigen straßenseitigen Grundstücksbereiche. Hier wird abweichend von der ansonsten getroffenen Vorgabe eines konkreten Meterabstandes Bezug genommen auf die vorhandene, eindeutig erkennbare Bauflucht auf den Grundstücken Berliner Allee 34 und Schönerlinder Dorfstraße 1 / 1a.

Für das Kirchengrundstück selber (Flurstück 271) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 eine Sonderregelung getroffen. Während maximal 5 nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise für zulässig erklärt werden können, schließt der Textbebauungsplan bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und ähnliche Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück vollständig aus. Hiermit wird dem Umstand entsprochen, dass das Kirchengrundstück in seiner Wirkung eher dem öffentlichen Straßenraum ähnelt und einfache Stellplätze im öffentlichen Straßenraum durchaus üblich sind, bauliche Anlagen jedoch in der Regel im Straßenraum fehlen bzw. allenfalls als deutlich untergeordnete Anlagen anzutreffen sind. Mit dem Textbebauungsplan wird ausdrücklich eine Ausnahmeregelung getroffen, die an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist. Im vorliegenden Fall liegt die Voraussetzung für eine Ausnahme nur dann vor, wenn mit der Anlage von Stellplätzen keine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Anlagen im unmittelbaren Umfeld, hier vor allem der Dorfkirche, verbunden ist.

Hinweis

Für die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Einzeldenkmale (siehe Punkt 2 „Plangebiet“, Unterkapitel „Denkmalschutz“ sowie Bestandsplan im Anhang) sind zusätzlich zu den Einschränkungen des Textbebauungsplans weitere Vorgaben zu beachten. So sind jegliche Veränderungen am Erscheinungsbild eines Denkmals oder der Umgebung eines Denkmals gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 und 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Als Veränderung am Erscheinungsbild gelten hierbei alle sichtbaren Änderungen, also auch die Errichtung von Carports, Garagen oder Stellplätzen.

Weitere zu berücksichtigende Vorgaben ergeben sich aufgrund der Tatsache, dass sich ein Großteil des Plangebiets im Bereich eines Bodendenkmals befindet. Die als Bodendenkmal eingetragenen Grundstücke sind der Begründung unter Punkt 2, „Plangebiet“, Unterkapitel „Denkmalschutz“ zu entnehmen. Im Bereich eines Bodendenkmals sind Erdarbeiten, wie sie z. B. auch bei der Verlegung von Streifenfundamenten und Bodenplatten für Carports und Garagen oder für Untergrundbefestigungen von Stellplätzen anfallen können, denkmalrechtlich erlaubnispflichtig.

Die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ist auch bei bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Vorhaben erforderlich. Der entsprechende Antrag ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

5. Auswirkungen

Mit den getroffenen Regelungen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen längs des öffentlichen Straßenraums wird die grundsätzliche Zielsetzung der Gestaltungssatzung weitertransportiert. So kann der straßenseitige Vorgartenbereich vollständig von Stellplätzen und baulichen Anlagen und der Bereich seitlich der straßenseitigen Gebäuden zumindest im vorderen Bereich von baulichen Anlagen freigehalten werden. Hiermit wird ein Beitrag zum Schutz des erhaltenswerten Ortsbildes geleistet und einem wichtigen öffentlichem Belang Rechnung getragen.

Mit den Sonderregelungen für das Kirchengrundstück wird die besondere städtebauliche Situation des Kirchengrundstücks in seiner öffentlichen Funktion berücksichtigt.

Die einschränkenden Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen bedeuten einen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der privaten Grundstückseigentümer. Dieser Eingriff wird jedoch in Abwägung mit dem besonderen Ziel der Ortsbildpflege geringer gewichtet, zumal den privaten Grundstückseigentümern trotz der einschränkenden Regelungen aufgrund der meist größeren Grundstücksgrößen in der Regel noch ausreichende Möglichkeiten verbleiben, die notwendigen Stellplätze oder auch Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen. Besondere Härtefälle, bei denen die Unterbringung der Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück durch die vorgesehenen Regelungen verhindert werden könnte, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand und bei der zurzeit bestehenden Grundstückssituation nicht erkennbar.

6. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)

Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Wandlitz

7. Anlagen:

1. Verfahrensvermerke
2. Geltungsbereich des Textbebauungsplanes (Flurkarte im M 1:5.000)
3. Bestandsaufnahme, 3 Planzeichnungen im Maßstab 1:2000
4. Konzept, 3 Planzeichnungen im Maßstab 1:2000