

Bebauungsplan 072/18 „Werderaner Tannenhof“, Stadt Werder (Havel)
Entwurf, Stand 18.02.2021

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung - Sondergebiet Landwirtschaft und Freizeit „Tannenhof“

Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **Landwirtschaft und Freizeit „Tannenhof“**, bestehend aus den Teilgebieten SO 1 und SO 2, dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe für die Aufzucht von Weihnachtsbäumen mit den dazugehörigen Wirtschafts-, Verwaltungs- und Vermarktungsgebäuden sowie dem Betriebswohnen. Darüber hinaus dient das Sondergebiet der Unterbringung von baulichen Anlagen und Flächen für

- die saisonale Vermarktung von Weihnachtsbäumen und regionalen Produkten,
- Erholungssuchende und Tagestouristen mit Sport- und Freizeitangeboten einschließlich gastronomischer Angebote,
- Feiern und Veranstaltungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 BauNVO)

TF 1.2 Zulässige Nutzungen im Teilgebiet SO 1 – Landwirtschaft / Freizeit und Vermarktung

Im Teilgebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Flächen für Veranstaltungen,
- Flächen für temporäre Freizeit- und Sportanlagen wie beispielsweise Ausstellungen, Skulpturengärten, Schlittschuhbahn,
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer zulässigen Gastraumfläche gemäß TF 1.2.1,
- Hofläden mit einer zulässigen Verkaufsfläche gemäß TF 1.2.2.

Darüber hinaus sind Verkaufsflächen innerhalb von Gebäuden und Freiverkaufsflächen zulässig, die ausschließlich der Konfektionierung und dem Verkauf von Weihnachtsbäumen sowie dem zeitlich begrenzten Verkauf von Waren aller Art während der Oster- und der Weihnachtszeit (24 Tage Weihnachtsmarkt, 14 Tage Ostermarkt) sowie an bis zu zehn weiteren Tagen im Kalenderjahr dienen.

(Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.2.1 Begrenzung der zulässigen Gastraumfläche im Teilgebiet SO 1

Die zulässige Gastraumfläche wird auf 0,015 m² Fläche je 1,0 m² festgesetztes Sondergebiet SO 1 begrenzt; Gastraumfläche ist die Fläche, die dem Aufenthalt der Gäste dient und wo Speisen und Getränke serviert werden.

Zulässig ist darüber hinaus eine Außengastronomie (Terrasse) mit einer Fläche von bis zu 0,008 m² Fläche je 1,0 m² festgesetztes Sondergebiet SO 1.

(Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines Flächenfaktors von 0,015 wird die höchstens zulässige Gastraumfläche im Teilgebiet SO 1 auf ungefähr 227 m² begrenzt. Mit der Festsetzung eines Flächenfaktors von 0,008 wird die höchstens zulässige Fläche der Außengastronomie im Teilgebiet SO 1 auf ungefähr 121 m² begrenzt.

TF 1.2.2 Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche im Teilgebiet SO 1

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 0,017 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² festgesetztes Sondergebiet SO 1 begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,017 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche im Teilgebiet SO 1 auf ungefähr 257 m² begrenzt.

TF 1.3 Zulässige Nutzungen im Teilgebiet SO 2 - Landwirtschaft / Hofstelle

Im Teilgebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen (beispielsweise Betriebsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und Lagerflächen, Wohnungen für Betriebsinhaber und Altenteiler),
- bis zu zehn Betriebswohnungen für Saisonarbeitskräfte sowie Betriebsangehörige und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für diejenigen Nutzungen, die in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässig sind.

(Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Werbeanlagen

Über die in TF 1.2 und TF 1.3 benannten Anlagen hinaus sind in beiden Teilgebieten des Sondergebietes Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Werbeanlagen für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeübten Nutzungen sind nur innerhalb des Teilgebiets SO 1 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

TF 1.5 Zulässige Nutzungen in der privaten Grünfläche „Festwiese“

In der privaten Grünfläche „Festwiese“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Unterstände, auch teilweise geschlossen,
- b) Gebäude für Sanitäreinrichtungen sowie für die Vor- und Zubereitung von Speisen,
- c) bauliche Anlagen zur Lagerung von Sport- und Spielgeräten.

Unterstände gemäß a) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2. Maß der Nutzungen

TF 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl durch diejenigen Anlagen, die bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen sind

Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, wie folgt überschritten werden:

- im Baugebiet SO 1 bis zu einer GRZ von 0,7,
- im Baugebiet SO 2 bis zu einer GRZ von 0,7.

(Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 2.2 Zulässige Grundfläche innerhalb der privaten Grünfläche „Festwiese“

Innerhalb der privaten Grünfläche „Festwiese“ ist für die gemäß TF 1.5 zulässigen Nutzungen eine Grundfläche von insgesamt 200 m² zulässig. Befestigte Fuß- und Fahrwege dürfen insgesamt eine Grundfläche von 600 m² nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

TF 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Werbeanlagen

Nebenanlagen und Werbeanlagen gemäß TF 1.4 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten SO 1 und SO 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 5 Begrenzung der Versiegelung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz

Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz muss zu einem Anteil von mindestens 90% ihrer Fläche unversiegelt hergestellt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

TF 6 Erweiterung und Neuanlage von Feldhecken

Auf den mit **AE 3** bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Hecken aus heimischen Straucharten mit einer Mindestbreite von 5 m anzupflanzen und zu erhalten. Die Hecken sind einzuzäunen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Rosen (*Rosa multiflora*, *Rosa pimpinellifolia*),
- Kulturapfel (*Malus domestica*).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

TF 7 Erweiterung und Neuanlage von Feldhecken

Auf der mit **AE 3a** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die bestehende Hecke so zu ergänzen, dass sie eine Mindestbreite von 5 Metern aufweist. Für die Ergänzung sind heimischen Straucharten zu verwenden. Die Hecke ist zu erhalten. Sie ist einzuzäunen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Rosen (*Rosa multiflora*, *Rosa pimpinellifolia*),
- Kulturapfel (*Malus domestica*).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

TF 8 Anlage einer Streuobstwiese

Auf der mit **AE 4** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume gebietstypischer alter Sorten zu verwenden, der Pflanzabstand hat zwischen 8 und 15 Metern zu liegen. Die bestehende Pappelreihe am nordöstlichen Rand der Fläche ist zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

TF 9 Anpflanzung von Sträuchern

Auf der mit **AE 5** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Sträucher anzupflanzen. Es ist schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

TF 10 Anlage von Frischwiesen

Auf den mit **AE 6** bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jeweils eine Frischwiese anzulegen und zu erhalten. Es ist eine autochthone (gebietsheimische) Wiesensaatgutmischung mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

TF 11 Unterpflanzung eines Schwarzkieferbestandes mit heimischen Laubgehölzen

Auf der mit **AE 7** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die dort vorhandenen Schwarzkiefern mit heimischen Laubgehölzen zu unterpflanzen.

Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

TF 12 Entwicklung eines naturnahen Teichs

Der auf der mit **AE 8** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandene Teich ist naturnah zu gestalten. Die Teichfolien im Uferbereich sind mit einer Ufer- bzw. Böschungsmatte zu belegen und anschließend mit standorttypischen Stauden zu bepflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

TF 13 Anpflanzen von Obstbäumen auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz.

Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist durch Bäume zu gliedern. Es sind mindestens 80 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

TF 14 Herstellung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen

Innerhalb der mit **AE 2** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen herzustellen.

5. Hinweise zum Artenschutz

Aufhängen von Nistkästen als CEF-Maßnahme

Um den Verlust von Nistplätzen innerhalb des Baugebiets SO 1 auszugleichen, müssen als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) Nistkästen angebracht werden (Maßnahme **AE 1**). Erforderlich sind acht Nistkästen, davon sechs Standard-Vogelnistkästen für den Feld- und Haussperling und zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz. Zwei dieser Nistkästen sind an Obstbäumen auf der Streuobstwiese (Fläche AE 4) anzubringen, sechs weitere an Obstbäumen auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz. Das Anbringen der Nistkästen ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Herstellung des Ersatzhabitats für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme

Das Ersatzhabitat für die Zauneidechsen (Maßnahme **AE 2**) muss als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) hergestellt werden. Es muss vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb des Baugebiets SO 2 zur Verfügung stehen. Die Art der Herrichtung der Fläche sowie deren Pflege sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Hinweise ohne Normcharakter

Allgemeiner Hinweis zum Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Wesentliche Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.