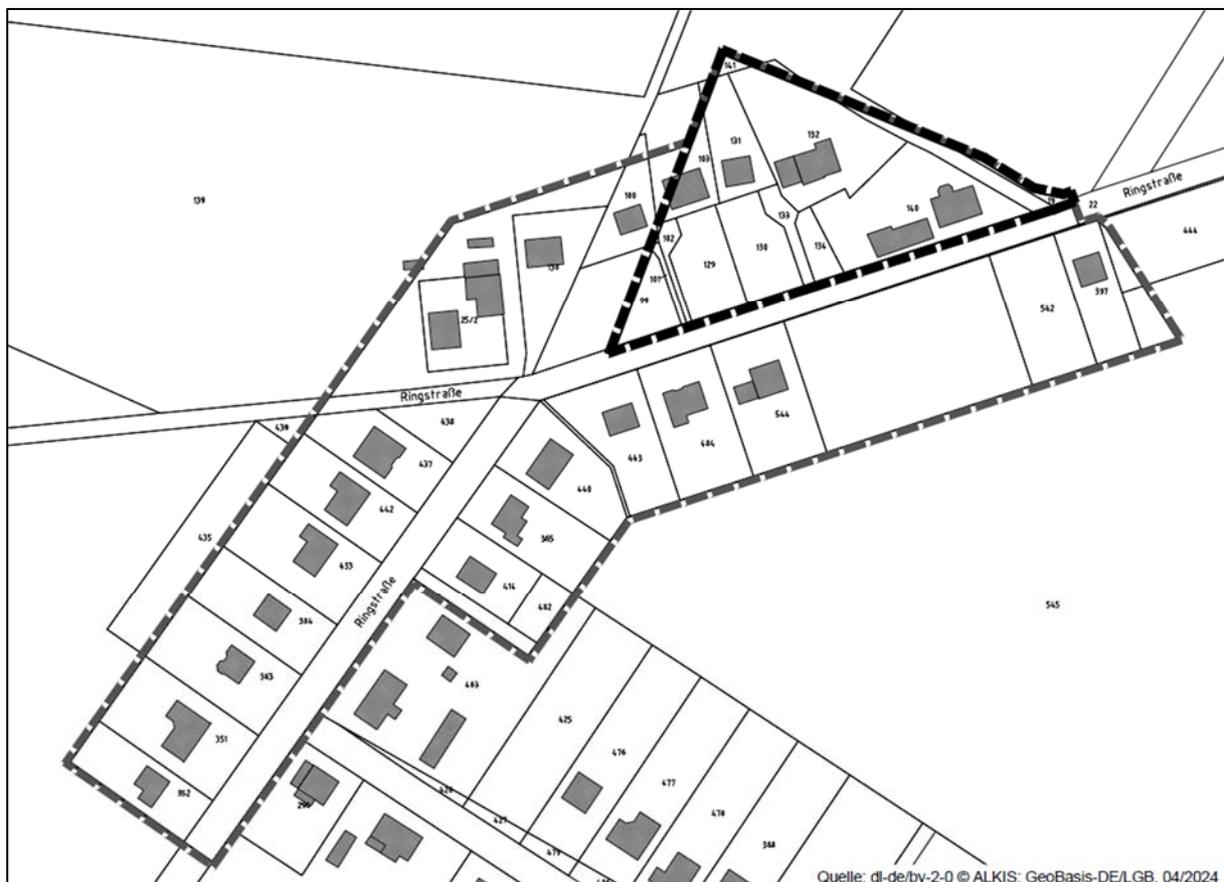




# Bebauungsplan „Ringstraße Nord“ 1. Änderung, OT Krummensee

Im Verfahren nach § 13a BauGB



**Entwurf**  
Stand Oktober 2024



# Bebauungsplan „Ringstraße Nord“ 1. Änderung, OT Krummensee

Im Verfahren nach § 13a BauGB

**Stadt Werneuchen**

**Begründung**

---

**Entwurf**

Stand Oktober 2024

**Stadt:** Stadt Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen  
Tel.: (033398) 816 - 34  
Fax: (033398) 816 - 534

**Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jennifer Nagel  
Dipl.-Ing. Boris Winker

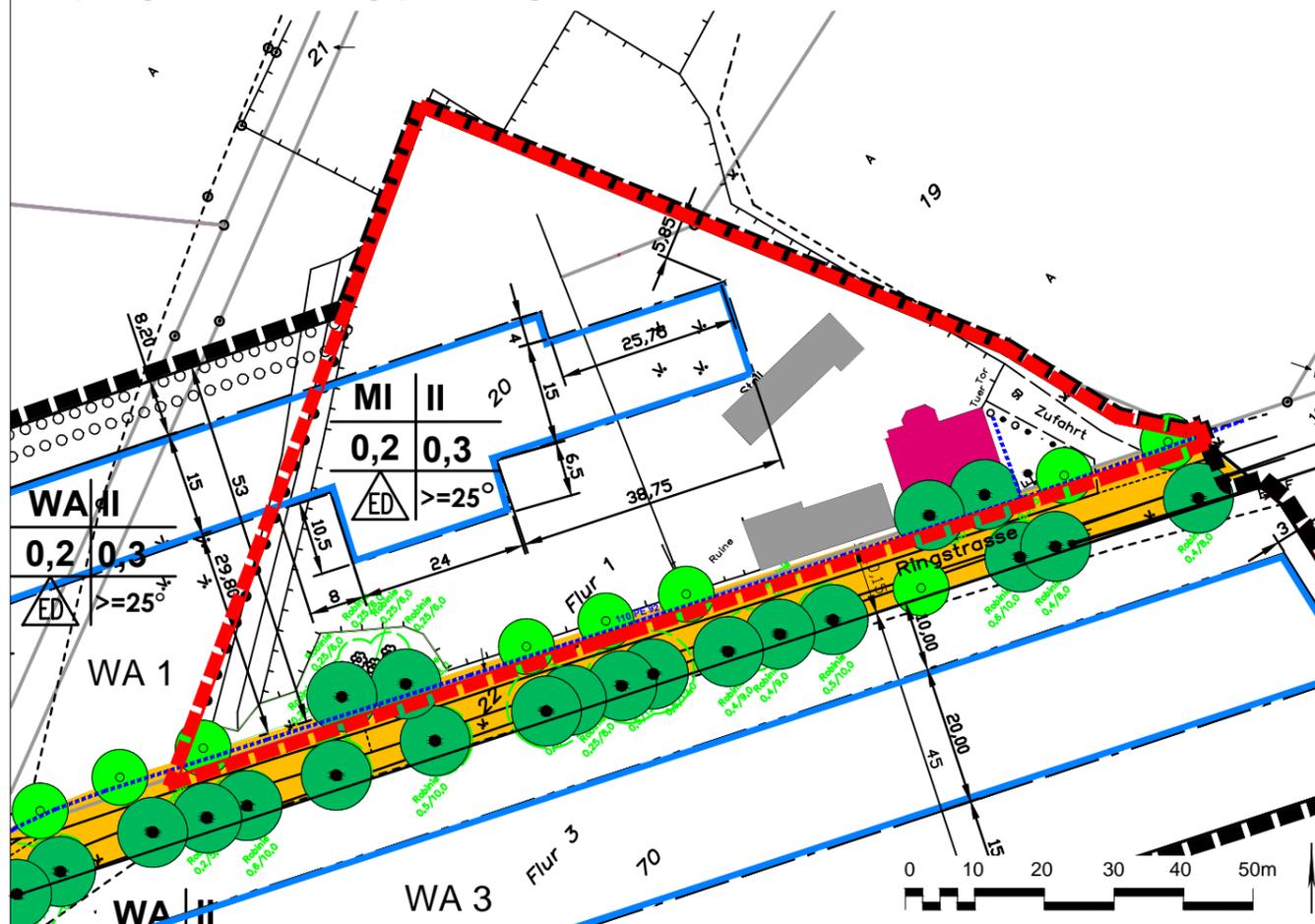
## Inhaltsverzeichnis

I	- PLANZEICHNUNG UND TEXTTEIL DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
II	BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	7
1.2	Räumliche Lage, Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>2.</b>	<b>Planungsbindungen.....</b>	<b>10</b>
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
2.1.1.	Landesplanung.....	10
2.1.2.	Regionalplanung.....	11
2.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes .....	11
2.3	Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen .....	12
2.4	Schutzgebiete .....	13
2.5	Denkmalschutz.....	13
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>14</b>
3.1	Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	14
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	14
3.3	Natur und Umwelt .....	15
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
5.4	Natur und Landschaft.....	17
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahrensschritte .....</b>	<b>18</b>
7.1	Aufstellungsbeschluss .....	18
7.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	18
7.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	18
7.4	Satzungsbeschluss.....	18
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>19</b>



# **I - Planzeichnung und Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### Ursprünglicher Bebauungsplan "Ringstraße Nord" vom Mai 2004



### Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord"



### Planzeichenerklärung der Planunterlage des ursprünglichen Bebauungsplanes

- 6.3 Zaun
- 6.6 Flurstücksgrenzen und -nummern
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

### PLANZEICHEN - PlanzV 90 -

der Bauleitpläne und für die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- WA** 1. Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Numerierung 1 bis 3
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- II** 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)  
Als Höchstmaß
- 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
  - Erhalt von Einzelbäumen
  - Neupflanzung von Bäumen
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6. Sonstige Planzeichen
  - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
  - 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 6.4 Strommast und Leitung
  - 6.5 Gas-Verteilungsleitung

### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord" - Entwurf vom Oktober 2024



### Planzeichenerklärung der Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom Mai 2004

- neue Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- aufgehobene Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) statt Mischgebiet (§6 BauNVO)

### Planzeichenerklärung der Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Kataster- und Gebäudebestand (ALKIS-Daten vom April 2024, © GeoBasisDE/LGB, dl-de/by-2-0)

- Gebäude
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Topographie** (ÖbVI Udo Kracke, 21.12.2018, DHHN2016, ETRS89)
  - Höhenpunkt
  - Böschung
  - Carport
  - Laubbaum

### Nutzungsschablone

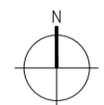
Baugebiet	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

**Stadt Werneuchen**

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“, OT Krummensee

### Planzeichnung - Entwurf

Stand: Oktober 2024  
Maßstab: 1:1.000



W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-berna.de



**Hinweis: Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch Streichungen und rote Schrift kenntlich gemacht**

## TEXTTEIL A (Auszug)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)  
Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

~~1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)  
Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.~~

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Vollgeschosshöhe als Höchstmaß bestimmt.

2.2 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl 0,2 wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO)  
Die Geschossflächenzahl 0,3 wird als Höchstmaß festgesetzt.

#### 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.2 Garagen, Carports und andere Nebengebäude bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zur Straße beträgt mind. 5 m (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.3 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind unter Bezugnahme auf § 1a Abs. 1 BauGB in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen (§ 1 Abs. 1 BauGB).

.....

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Erhaltungsgebot  
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

.....

#### 8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Nachpflanzungen der Allee, den auf den Flächen A und B festgesetzten Maßnahmen, sowie dem Abriß der zwei Gebäude auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a BauGB).

Bäume 1. Ordnung		Beispiele für standortgerechte Obstbäume
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Apfelbäume (Malus) in Sorten:
Quercus robur	Stieleiche	Boiken
Tilia cordata	Winterlinde	Gelber Bellefleure
Ulmus minor	Feldulme	Graue Französische Renette
Ulmus laevis	Flatterulme	Landsberger Renette
Bäume 2.Ordnung		Rippstern Pepping
Acer campestre	Feldahorn	Später Kalvill
Carpinus betulus	Hainbuchen	Späte Graue Renette
Malus sylvestris	Kulturapfel	Weisser Winterkalvill
Prunus avium	Vogelkirsche	Birnen (Pyrus ) in Sorten:
Pyrus communis	Kultur-Birne	Charnau
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Gellerrts Butterbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere	Clapps Liebliche
Ulmus minor	Feldulme	Pastorenbirne
		Williams Christ
Sträucher		Süss- und Sauerkirschen
Carpinus betulus	Hainbuche	(Prunus):
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Schattenmorelle
Corylus avellana	Haselnuß	Regina
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Eonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Zwetschen, Mirabellen,
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Quitten in Sorten
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa corymbifera	Heckenrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	
Rubus caesius	Kratzbeere	
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	
Rubus idaeus	Echte Himbeere	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

## TEXTTEIL B

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Auf Landesrecht beruhende Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

1. Festlegungen der äußeren Gestalt

1.1 Im Wohngebiet sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte zulässig, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt und die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge der Traufe erhalten bleibt.

1.2 Dachaufbauten dürfen nicht ins obere Fünftel der Dachfläche reichen, ihre Breite darf ein Drittel der Breite der Traufe nicht überschreiten.

1.3 Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Neigung größer/gleich 25° zulässig. Krüppelwalm mit Abwalmung bis 1.50 m, senkrecht gemessen, sind zulässig.

1.4 Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

1.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachpfannen (Ziegeln) / Dachsteinen oder dachsteinartigen Platten einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

1.6 Für untergeordnete Bauteile sind Zinkabdeckungen unzulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Dachbegrünungen, Glasdächer zur Solarenergienutzung) sind zulässig.

1.7 Gebäudefassaden müssen mit ortsüblichen Materialien wie Putz, Klinker-/Ziegelmauerwerk, Feldsteinmauerwerk, Holz- oder Stahlelementen in abgetönten Farben gestaltet werden. Bei Doppelhäusern sind einheitliche Fassadengestaltungen vorzusehen, sowie gleichartige und gleichfarbige Oberflächen und gleich gestaltete Fenster und Türen.

2. Grundstücksflächen  
Nicht überbaute und für Nebenanlagen nicht benötigte Freiflächen sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO zu bepflanzen und zu unterhalten.

3. Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrundstücke durch Anpflanzungen, Zäune oder andere bauliche Anlagen müssen in Gestaltung und Material der Bebauung angemessen sein. Die Einfriedung von Baugrundstücken an der Straßenfront hat mit natürlichen Baustoffen zu erfolgen. Straßenbegleitend sind offene Holzzäune oder offene Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Einfriedungen, die Nachbargrundstücke/Baugrundstücke und den offenen Landschaftsraum abgrenzen, können in Form von Maschendrahtzäunen, offenen Holzzäunen in Verbindung mit Bepflanzungen (Hecken) bis in einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

### HINWEISE

1. Das von den Straßenflächen abfließende Niederschlagswasser wird in Mulden geleitet, die auf dem nördlichen und westlichen straßenbegleitenden Grünstreifen zwischen den bestehenden und geplanten Baumstandorten angelegt werden (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

2. Zuordnung von Eingriffen und Kompensationsflächen  
Zum Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt sind zwei Maßnahmen auf direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen vorgesehen. Da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden diese Flächen für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 12 BbgNatSchG durch öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Bebauungsplan verbunden.

3. Bodendenkmal  
Im Geltungsbereich besteht an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein Bodendenkmal.  
Im Fall des Vorhandenseins eines Bodendenkmals werden archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich. Da weder die exakte Ausdehnung noch die konkrete Struktur des Bodendenkmals bekannt sind, ist eine archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten notwendig, um die Dauer und den personellen Einsatz der ggfs. notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können.  
Die Bauherren sollen daher vor Beginn der Erschließung durch Versorgungstrassen einen Erkundungstermin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim, Heegermühler Strasse 75, 16225 Eberswalde vereinbaren.

4. Entsorgung von Abfällen  
Die im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27. September 1994 und in den dazu ergangenen Verordnungen geregelten abfallwirtschaftlichen Belange sind zu beachten.  
Entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen durch das Kreislauf- und Abfallgesetz sind die erforderlichen Nachweisunterlagen über die ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Beräumung von Abfällen der Unteren Abfallbehörde unaufgefordert vorzulegen.

5. Vorgehen bei Munitionsfunden  
Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des Vorhabens nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg- KampfmV vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998) verboten, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Gemäß § 2 der genannten Verordnung ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6. Energie- und Telekommunikationsleitungen  
Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis Energie Nord AG e.dis (Regionalzentrum Schönow, Liekobsche Straße, 16321 Schönow, 03338/3964103). Bei konkreten Vorhabenbezogenen Bauarbeiten wird um Rücksprache mit dem o.g. Regionalzentrum gebeten.

Das Vorhaben berührt (Gas-) Versorgungsleitungen in der Rechtsträgerschaft der EWE-Aktiengesellschaft. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in der Planzeichnung eingetragen. Bei Überbauung von Anlagen der EWE-Aktiengesellschaft ist die evtl. Umlegung von Leitungen frühzeitig vom Vorhabenträger zu beantragen. Unmittelbar vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen zum Leitungsbestand durch den jeweiligen Bauherrn einzuholen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom zu vermeiden sind. Es ist erforderlich, dass sich der Bauausführende vorher entsprechend der "Anweisungen zum Schutze unterirdischer Anlagen der Dt. Telekom bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" vom zuständigen Bezirksbüro Netze (BBN)30 in Biesenthal, Finower Chaussee, 0331/666-77001 in der genauen Lage dieser Anlagen einweisen lässt. Auch bei Netzerweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches soll die gleiche Adresse kontaktiert werden.

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplan "Ringstraße Nord" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. ....).

Stadt Werneuchen, ... ..

Die Bürgermeisterin Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Stadt Werneuchen, ... ..

Die Bürgermeisterin Siegel

4. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom ..... Ausgabe-Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Werneuchen, ... ..

Die Bürgermeisterin Siegel

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“, OT Krummensee

### Textteil - Entwurf

Stand: Oktober 2024

<b>Stadt Werneuchen</b>	<small>W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin Tel.: 033 38 / 75 66 00 Fax: 0 33 38 / 75 66 02 e-mail: info@wow-bernaue.de</small>	

## II Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

### 1. Einführung

#### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Im Ortsteil Krummensee beabsichtigen die Grundstückseigentümerinnen der Flurstücke 129 und 130 in der Flur 1, Gemarkung Krummensee die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einlieger Wohnung. Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“ und sind dort als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass das Vorhaben unzulässig ist, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“ widerspricht. In der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen bereits mehrere Wohngebäude, aber keine Gewerbenutzungen. Ein weiteres Wohngebäude würde der charakteristischen Eigenart eines Mischgebietes entgegenstehen, die sich durch eine Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auszeichnen muss.

Um vor diesem Hintergrund die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des geplanten Wohngebäudes zu schaffen, haben die Grundstückseigentümerinnen die Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“ beantragt, mit dem Ziel anstelle des Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Darüber hinaus soll die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden erweitert werden, um einen größeren Abstand zwischen den nördlich bestehenden Wohngebäuden und dem geplanten Neubau zu ermöglichen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat am 08.09.2024 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ringstraße Nord“ gefasst.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan, der mit dem Satzungsbeschluss außer Kraft gesetzt wird. Der von dem Änderungsbereich nicht berührte Teil des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“ gilt mit seinen Festsetzungen unverändert fort.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht für die geplante Wohnnutzung
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die geplante Wohnnutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die für das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung wie der Steuerung des Nutzungsgefüges innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-Verträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

## **1.2 Räumliche Lage, Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse**

Der rd. 0,59 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ringstraße Nord“ befindet sich westlich des Ortskerns Krummensee sowie nördlich der Ringstraße.

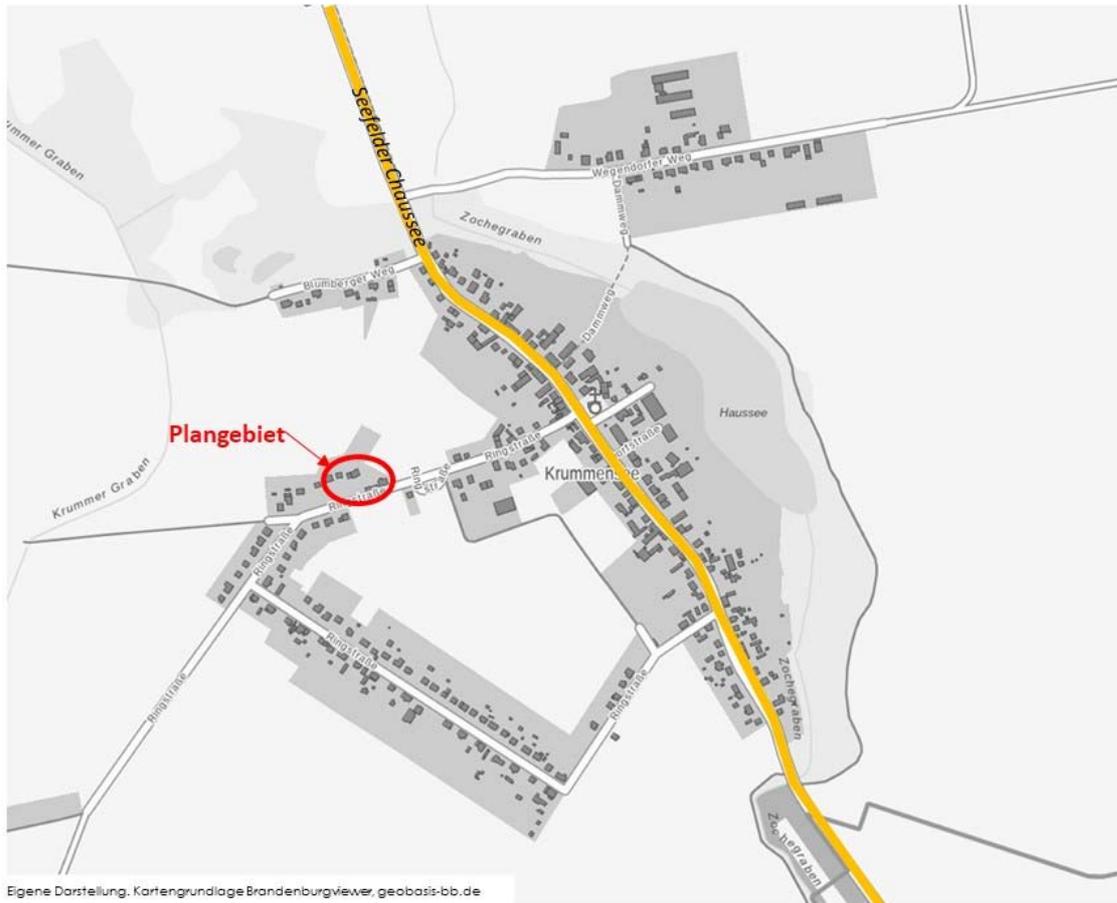


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Krummensee: 19 teilweise, 100 teilweise, 101, 102, 103 teilweise, 129, 130, 131 teilweise, 132 teilweise, 133, 134, 140 und 141 teilweise. Diese befinden sich im Eigentum Privater.



*„(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. „*

#### Ziel 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

*„(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.*

*(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.“*

Die Planungsziele stehen den Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung nicht entgegen, da das Plangebiet innerhalb des in der Festlegungskarte des LEP HR außerhalb des dargestellten „Freiraumverbundes“ liegt. Die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung sowie dem Ziel der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf. Neue Wohnsiedlungsflächen, die gemäß Ziel 5.5. Abs. 2 an die Eigenentwicklungsoption anzurechnen wären, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geschaffen.

#### **2.1.2. Regionalplanung**

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim (2024) stellt keine Grundsätze oder Ziele für der Regionalplanung im Plangebiet dar.

## **2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Die in dem seit dem 24.08.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße Nord“ erfolgte Festsetzung eines Mischgebietes ging auf die im gemeinsamen Flächennutzungsplan des damaligen Amtes Werneuchen enthaltene Darstellung einer gemischten Baufläche zurück. Diese umfasste eine landwirtschaftliche Hofstelle, von der heute nur das Wohngebäude und eine Nebenanlage vorhanden sind. Die übrigen Bereiche wurden parzelliert und mit drei Wohngebäuden bebaut, so dass die Entwicklung eines Mischgebietes nicht mehr zu erwarten ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist der Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt, so dass die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vom Flächennutzungsplan abweicht. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Eine solche

Beeinträchtigung ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Änderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

### 2.3 Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Die Gemeinde Ahrensfelde und die Stadt Werneuchen haben gemeinsam das „Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen“ aufgestellt. Das Achsenentwicklungskonzept ist eine informelle städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Siedlungsentwicklung der beiden beteiligten Gemeinden. Für den Ortsteil Krummensee trifft das Achsenentwicklungskonzept keine räumlichen Entwicklungsziele. Es werden die bestehenden Siedlungsflächen, Schutzgebiete und der Freiraumverbund dargestellt. Die Planungsziele der Änderung des Bebauungsplanes stehen daher den Zielstellungen des Achsenentwicklungskonzeptes nicht entgegen.



Abbildung 3: Ausschnitt Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

## 2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) und Schutzgebieten von europäischer Bedeutung wie SPA- oder FFH-Gebieten.

Ca. 2km östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“ (DE 3448-301), welches als naturnahes Fließtal ausgewiesen wurde. Dieser Bereich ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie Naturschutzgebiet „Langes Elsenfließ und Wegendorfer Mühlenfließ“.

Südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnimer Weiherketten“.

## 2.5 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale vorhanden.

### Bodendenkmale



Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt. Östlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal 40618 – Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ringstraße Nord“ enthält bereits den Hinweis, dass ggf. archäologische Voruntersuchungen erforderlich sind.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Änderungsbereiches sind weitestgehend bebaut. Es wurden seit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“ Wohnhäuser in Einfamilienhausbauweise errichtet. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt.

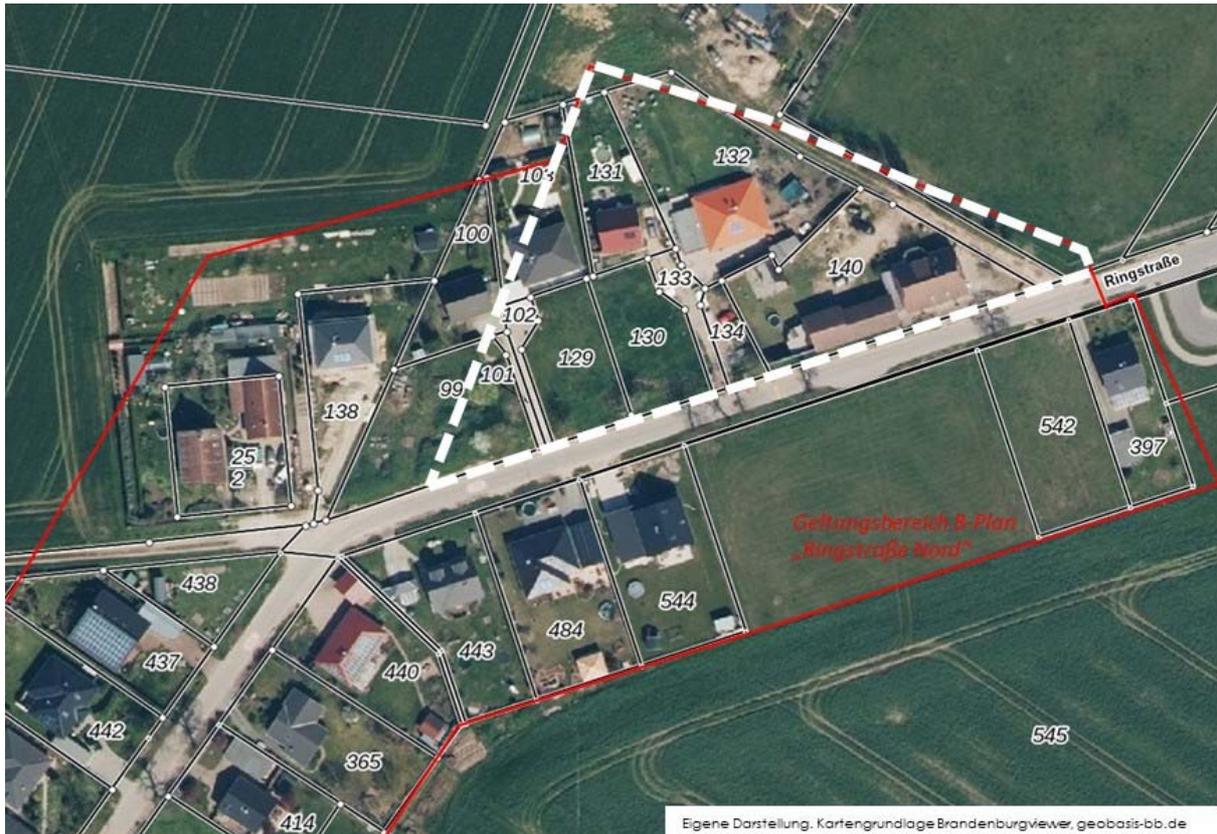


Abbildung 4: Luftbild mit Darstellung Geltungsbereich 1. Änderung

#### 3.2 Verkehrliche Erschließung

##### Motorisierter Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist über die Ringstraße verkehrlich erschlossen. Sie mündet in die Dorfstraße / L30, die die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz in Richtung Werneuchen, die Anschlussstelle Berlin-Hohenschönhausen der Autobahn A10 sowie nach Altlandsberg herstellt.

##### Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Krummensee, Wendestelle“, die von der Buslinie 898 (Bernau – Werneuchen) angefahren wird.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### Naturräumliche Einordnung

Werneuchen und seine Ortsteile werden dem Naturraum der „Barnimplatte“ innerhalb der Haupteinheitengruppe „Ostbrandenburgische Platte“ zugeordnet. Es handelt sich um eine leicht hügelige Grund- und Endmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit. Die Barnimer Hochflächen sind mit ihren recht ertragreichen Böden vor allem durch intensive Landwirtschaft geprägt. Die Agrarflur ist hier lediglich durch kleinere Waldstücke, lineare Gehölze entlang von Straßen und Wegen sowie Senken und Kleingewässer strukturiert.

#### Boden und Geologie

Die eiszeitlichen Ablagerungen im Bereich der Barnimplatte sind auch Grundlage der Bodenbildung innerhalb des Plangebietes. Dieses liegt gemäß der geologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg auf einer Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel. Diesem sandig bis lehmigen Untergrund entsprechend, werden in der Bodenübersichtskarte für das Gebiet Fahlerden bzw. Braunerde-Fahlerden angegeben. Kennzeichnend für Fahlerden ist die Umlagerung von bindigen Tonmineralen in untere Bodenschichten. Das Ergebnis sind vergleichsweise nährstoffreiche Standorte mit hoher Speicherkapazität im Unterboden mit entsprechend geringer Durchlässigkeit für Niederschlagswasser.

#### Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich befindet sich im Grundwasser-Einzugsgebiet der Spree (Teileinzugsgebiet Neuhagener u. Fredersdorfer Mühlenfließ). Es gibt im Untersuchungsgebiet gespanntes Grundwasser im Lockergestein, die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 5 und 10 m.

#### Klima und Luft

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches vor allem durch Starkregenfälle verursacht wird. Lokalklimatisch handelt es sich bei der bebauten und gärtnerisch genutzten Fläche nicht um ein Kaltluftentstehungsgebiet oder einen klimatischen Ausgleichsraum.

#### Biotope und Vegetation

Aufgrund der gärtnerischen Nutzung im Zusammenhang mit Einfamilienhausnutzungen sowie der ehemaligen Hofstelle, sind keine Biotope im Plangebiet vorhanden.

#### Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Ortskerns Krummensee. Die dörfliche Struktur Krummensees prägt auch die städtebauliche Gestaltung innerhalb des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“. Diese wird durch aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie Resten ehemaliger landwirtschaftlicher Strukturen (Hofstelle, Ställe) geprägt.

## 4. Planungskonzept

Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Wohnnutzung sowie die Erweiterung bestehender überbaubarer Grundstücksflächen.

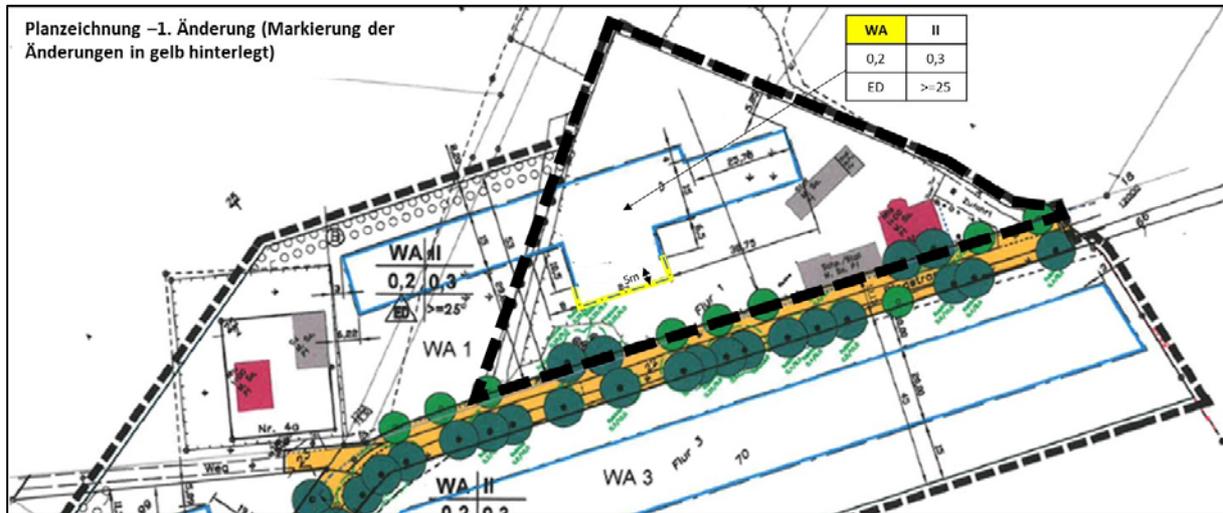


Abbildung 5: Planzeichnung – mit Darstellung der Änderungen

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich ist nunmehr die Änderung der Gebietsart von Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Um übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“ ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet zulässig. Daher wird für den geänderten Bereich (neues WA) die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gestrichen. Somit gilt die bisherige Festsetzung Nr. 1.1 auch für den Bereich des ehemaligen Mischgebietes.

#### Begründung:

Die in dem seit dem 24.08.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte Festsetzung eines Mischgebietes ging auf die im gemeinsamen Flächennutzungsplan des damaligen Amtes Werneuchen enthaltene Darstellung einer gemischten Baufläche zurück. Diese umfasste eine landwirtschaftliche Hofstelle, von der heute nur das Wohngebäude und eine Nebenanlage vorhanden sind. Die übrigen Bereiche wurden parzelliert und mit drei Wohngebäuden bebaut, so dass die Entwicklung eines Mischgebietes nicht mehr zu erwarten ist. Aus diesem Grunde werden nicht nur die beiden Flurstücke 129, 130, Flur 1, Gemarkung Krummensee (geplantes Einfamilienhaus), sondern das gesamte Mischgebiet in die Änderung des Bebauungsplanes einbezogen, um sie als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Dadurch wird die Errichtung von Wohngebäuden allgemein zulässig; eine Mischung mit gewerblichen Nutzungen ist nicht mehr erforderlich. Gleichwohl können aber auch in einem allgemeinen Wohngebiet bestimmte Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern sie das Wohnen nicht stören.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße Nord“ nicht geändert. Die im ehemaligen Mischgebiet (MI) festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Vollgeschossanzahl entspricht den Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes und wird nicht verändert.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch sie werden im vorliegenden Bebauungsplan Baufelder gebildet, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird das ausgewiesene Baufeld 5m in Richtung Süden bzw. zur Ringstraße vergrößert.

### Begründung:

Durch die Verschiebung der Baugrenze wird die Voraussetzung geschaffen, den Abstand zwischen den nördlich bestehenden Wohngebäuden und dem geplanten Neubau zu vergrößern. So wird eine ggü. den bestehenden Wohnnutzungen rücksichtsvolle Bebauung ermöglicht.

## 5.4 Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Unabhängig davon werden durch die Änderung des Bebauungsplanes auch keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen. So bleibt die Grundflächenzahl von 0,2 unverändert, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden begründet werden.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen können bauliche Anlagen um 5 m näher an die Ringstraße herangerückt werden. Da das nähere Umfeld bereits durch Einfamilienhäuser geprägt ist, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Bei der zusätzlich in das Baufeld einbezogenen Fläche handelt es sich um Scherrasen, mit vergleichsweise geringem Wert als Lebensraum für geschützte Tierarten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die Verwirklichung von Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

## 6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,61 ha	100,0 %
Ehemals Mischgebiet (Mi), davon	0,61 ha	100 %
Neues Allgemeines Wohngebiet	0,61 ha	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

## 7. Verfahrensschritte

### 7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen hat am 5.09.2024 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Ringstraße Nord“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" und wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. X/XX am XX.XX.202X erfolgt.

### 7.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Ringstraße Nord“ (Planstand ..... ) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom .....

### 7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Ringstraße Nord“ (Planstand .....), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden vom ..... bis ..... im Internet ([www.werneuchen.de](http://www.werneuchen.de)) veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### 7.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und

der Öffentlichkeit am ..... geprüft (Beschluss X). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Ringstraße Nord“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt (Beschluss X).

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Ringstraße Nord“ durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am ..... (Amtsblatt Nr. ....) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist