

# **Textliche Festsetzungen (Teil B) - Entwurf**

## **Gemeinde Fehrbellin, Ortsteil Karwesee**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23**

### **„Hauptstraße 1A - Lagerung Historische Bauelemente“**

#### **I. Städtebauliche Festsetzungen**

##### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

##### **1.1 Zulässige Nutzungen**

Im SO-Gebiet „Lagerung und Handel mit historischen Bauelementen, Betriebswohnungen, Gastronomie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lager- und Verkaufsräume für die Lagerung und den Handel mit historischen Bauelementen und Antiquitäten
- offene Lagerplätze
- Aufbereitung und Reparatur von historischen Bauelementen und Antiquitäten
- Büros für die Betriebsverwaltung
- Betriebswohnungen
- Gastronomie mit Innen- und Außengastronomie

##### **1.2 Betriebswohnungen**

In dem SO-Gebiet sind in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen Wohnungen zulässig, wenn sie in der Funktion von Betriebswohnungen ausschließlich der Unterbringung von Mitarbeitern dienen, die im SO-Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 beschäftigt sind.

##### **1.3 Zulässige Versiegelung durch Wege, Stellplätze, Lagerplätze und Nebenanlagen**

Durch Wege, Stellplätze, Lagerplätze und Nebenanlagen dürfen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 23 maximal 8.250 qm Fläche versiegelt werden.

Sind weitere Versiegelungen über das zulässige Maß erforderlich, muss die zusätzliche Versiegelung durch weitere Entsiegelungen gleicher Größe oder anderweitigen gleichwertigen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgen.

##### **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist auch als Ausnahme nicht zulässig.

### **3. Rückbau der Betonplatten in GF 1 als bedingte Festsetzung** § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Mit der Fertigstellung des Gastronomiegebäudes im Süden des Sondergebietes hat der Rückbau der in Teil A gekennzeichneten Betonfläche in der GF 1 zu erfolgen. Die Fläche ist als private Grünfläche im Sinne einer Rasenfläche zu entwickeln.

## **II. Grünordnerische Festsetzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b werden folgende Maßnahme festgesetzt:

### **Entwicklung der privaten Grünflächen**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind unversiegelt zu belassen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

### **Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**

Die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen (sog. Wallwasher), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

## **Hinweise**

Die folgenden Artenschutzmaßnahmen sind über einen zwischen Gemeinde Fehrbellin und Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern. Die Vorgaben des AFB MEISEL 06/2025 (Anlage 2 zur Begründung) sind zu beachten. Die benutzten Gebäudenummerierungen sind dem Vorhabenplan, HAMANN ARCHITECTEN 11/2025 (Anlage 3) zu entnehmen.

### **CEF-Maßnahme – Bereitstellung Gebäude 8 mit Nisthilfen Rauchschnalbe**

Das Gebäude 8 an der östlichen Plangebietsgrenze ist im Falle der Innutzunahme des Gebäudes 2 und vor den eigentlichen Baumaßnahmen für die Art aufzuwerten und eine Eignung als Brutplatz für die Rauchschnalbe herbeizuführen.

Die Maßnahme hat entsprechend der Vorgaben AFB MEISEL 06/2025 Seiten 26/27 zu erfolgen.

### **Bauzeitenregelung zum Schutz der Rauchschnalbe**

- Brutzeit der Rauchschnalbe 01.04. – 30.09. eines jeden Jahres.
- In diesem Zeitraum darf das Gebäude 2 bei einer Besiedlung nicht baulich verändert werden.

- Erfolgen die baulichen Veränderungen z.B. ab 01.10. eines Jahres, sind bis zum 31.03. des Folgejahres die o.g. Arbeiten zur Aufwertung des Gebäudes 8 abzuschließen.

### **Bauzeitenregelung zum Schutz von Haussperling und Hausrotschwanz**

- Brutzeiten Hausrotschwanz (M 03 – A 09), Haussperling (E 03 – A 09)
- Im Zeitraum vom 15.03. bis 01.09. eines jeden Jahres dürfen die Gebäude 1 und 4 bei einer Besiedlung nicht baulich verändert werden.

### **Förderung der Artenvielfalt**

Durch den Vorhabenträger ist zu prüfen inwieweit das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Außenhüllen des Gebäudebestandes realisiert werden kann.

### **Gehölzschutz**

Es gilt die Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010.

### **Schutz eines potentiellen Zauneidechsenvorkommens**

Vor einer baulichen Veränderung bzw. Nutzungsintensivierung des südlichen Bereichs des Außenlagers ist diese Fläche weitergehend zu untersuchen und sind Kartierungen eines möglichen Zauneidechsenvorkommens durchzuführen. Die Abgrenzung der Fläche ist Anlage 2 (AFB MEISEL) auf Seite 20, Abbildung 3 zu entnehmen.

Stand: November 2025