



Stadt Baruth/Mark

Ernst- Thälmann- Platz 4
15837 Baruth/Mark

**Begründung zum Bebauungsplan
für die Innenstadt von Baruth/Mark
mit integrierter
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Satzung, 02.05.2024



Auftragnehmer:

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin



Verfasser:

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Baruth/Mark
Ernst-Thälmann- Platz 4
15837 Baruth/Mark

Auftragnehmer:



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Bearbeitung:

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

Mitarbeit:

Luisa Braun

INHALT

VORBEMERKUNG ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANS	6
I. PLANUNGSGEGENSTAND	6
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	7
2. Lage im Raum und Geltungsbereich	10
3. Stadtgeschichte und Gebäudealter	10
4. Denkmalschutz	13
5. Landschafts- und Naturschutz sowie Artenschutz	16
6. Art von Bebauungsplan und Verfahren	18
7. Stadtbildanalyse / Gebäude-, Nutzungs- und Siedlungsstruktur	19
7.1 Analyse der für die Erhaltungssatzung relevanten Merkmale der städtebaulichen Gestalt	19
7.2 Analyse der für die Gestaltungssatzung relevanten (objektbezogenen) architektonisch-gestalterischen Elemente	24
8. Rechtliche Rahmenbedingungen für Erhaltungsvorschriften	31
9. Rechtliche Rahmenbedingungen für Gestaltungsvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplans	32
10. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	33
10.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	33
10.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot	36
11. Sonstiges (Hinweise aus der Behördenbeteiligung)	36
II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	38

1. Planungsalternativen	38
2. Festsetzungen des Bebauungsplans (ohne Erhaltungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften)	38
3. Teil Erhaltungssatzung und ihre Reichweite zum Schutz der Eigenart des Gebiets	41
4. Teil Gestaltungsfestsetzungen als örtliche Bauvorschriften	45
5. Textlicher Hinweis	67
6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	67
7. Flächenbilanz	67
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	68
1. Soziale Auswirkungen	68
2. Stadtplanerische Auswirkungen	68
3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	68
4. Auswirkungen auf die Umwelt	68
IV. VERFAHREN UND SONSTIGES	70
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	70
2. Wesentliche Ergebnisse im Rahmen der Beteiligungsverfahren	71
2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	71
2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	73
2.3 Erneute von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden	74
3. Rechtsgrundlagen	81

Vorbemerkung

Der erste Entwurf des Bebauungsplans „Innenstadt von Baruth/Mark mit integrierter Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ lag zwischen dem 27.03.2023 und dem 10.05.2023 öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Darüber hinaus wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung am 27.04.2023 durchgeführt. Aufgrund dieser Beteiligungsschritte wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Sowohl die Planzeichnung wurde geändert als auch die textlichen Festsetzungen. Die Begründung wurde angepasst. Zum 2. Entwurf des Bebauungsplans fand die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Internetveröffentlichung im Zeitraum zwischen dem 18.12.2023 und dem 26.01.2024 statt sowie parallel durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Es gingen Stellungnahmen ein, die überwiegend nicht abwägungsrelevant waren.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung wurden letzte – überwiegend redaktionelle – Änderungen vorgenommen, die nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen und daher keine erneute Beteiligung erforderlich machen (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Diese Änderungen betreffen insbesondere die Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Höhe des Backenbergweges an den Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes. Der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans fallende Bereich war einer Bebauung aber wegen der Außenbereichslage ohnehin nicht zugänglich. Bedenken der unteren Naturschutzbehörde im Umgang der Planung mit den Landschaftsschutzgebieten konnten im Rahmen eines schriftlichen Austausches im April 2024 ausgeräumt werden (vgl. Teil IV, Kap. 2.4).

I. Planungsgegenstand

Der Bebauungsplan „Innenstadt von Baruth/Mark mit integrierter Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ dient dem Schutz und der behutsamen städtebaulichen Entwicklung des Ortsbildes der Innenstadt von Baruth/Mark. In den Bebauungsplan werden eine Erhaltungssatzung und eine Gestaltungssatzung integriert. Die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1998 sowie die Erhaltungssatzung, die am 11.06.1991 beschlossen, am 21.04.1992 genehmigt und am 13.05.1993 im Amtsblatt veröffentlicht wurde, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben.

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Zwischen 1991 und 2016 wurden für die Innenstadt von Baruth/Mark im Landkreis Teltow-Fläming städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne der § 136 ff. BauGB durchgeführt¹. Ziel der Sanierungsmaßnahme war die Beseitigung städtebaulicher Missstände in Verbindung mit der Sicherung baulicher Zeitzeugen sowie die Durchführung von Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Stadt für Besucher und Bewohner².

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes schloss die spätmittelalterliche Stadtanlage von Baruth innerhalb des "Pestgrabens", die nördliche bauliche Entwicklung entlang der Hauptstraße bis zum vermutlich ehemaligen Zollhaus (Hauptstraße 54), die vorstädtische Entwicklung entlang der sich fingerartig aufgliedernden Straßen im Süden sowie die Schlossanlage ein. Das Gebiet hatte insgesamt eine Größe von 32,6 ha. Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden große Anstrengungen unternommen, Gebäude instand zu setzen und zu modernisieren und den öffentlichen Platz- und Straßenraum umzugestalten und aufzuwerten. Erfolge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Aufwertung des öffentlichen Raums lassen sich unter anderem am Walther-Rathenau-Platz im Bereich der Kirche St. Sebastian, dem Ernst-Thälmann-Platz sowie in der Rudolf-Breitscheid-Straße ablesen. 1998 ist für den Bereich des Sanierungsgebietes ferner die „Gestaltungssatzung Innenstadt Baruth“ in Kraft getreten. Diese enthält sehr ins Detail gehenden Festsetzungen. Die Gestaltungssatzung hatte zum Ziel, begleitend zu den Sanierungsmaßnahmen die historische Stadtstruktur sowie die erhalten gebliebenen Gebäude auch hinsichtlich zahlreicher architektonischer Details zu schützen. Als drittes Satzungswerk wurde bereits sechs Jahre zuvor, nämlich im Jahr 1992, eine Erhaltungssatzung erlassen, die seitdem für das gesamte Stadtgebiet gilt. Im „Spiel“ dieser drei Satzungen entstand ein dichtes Regelungsgeflecht, das mit Ausnahme der mittlerweile aufgehobenen Sanierungssatzung bis heute gilt. Insbesondere der hohe Detaillierungsgrad der Gestaltungssatzung gestaltet sich in seiner Anwendung und Beachtung als schwierig. Einzelne Festsetzungen sind zudem unbestimmt oder aber unangemessen tiefgreifend, so dass die Satzung heute in signifikanten Teilen faktisch funktionslos geworden ist. Daher soll das Regelungsgeflecht neu geordnet und in einem Satzungswerk zusammengebunden werden. Unverhältnismäßig stark ins Detail gehende Regelungen sowie unbestimmte Festsetzungen sollen aufgegeben werden. Zudem soll eine Anpassung an die heutigen Erfordernisse etwa im Zusammenhang mit der Installation Erneuerbarer Energien an Gebäuden vorgenommen werden.

¹ Stadt Baruth/Mark: *Abschluss der Sanierungsmaßnahme Innenstadt Baruth/Mark*, Stadt Baruth/Mark (Hrsg.), 2016, S. 7

² Stadt Baruth/Mark, a. a. O., S. 2

Die Stadtverordneten der Stadt Baruth/Mark haben am 20.05.2021 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1998 einzuleiten. Durch weiteren Beschluss vom 23.09.2021 haben die Stadtverordneten den Beschluss zur Änderung der Gestaltungssatzung bestätigt und untersetzt. Danach sollen die neuen örtlichen Bauvorschriften zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt gemeinsam mit einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem Bebauungsplan zusammengebunden werden – ein sog. „Alles-in-einem-Bebauungsplan“ soll aufgestellt werden. Ziel ist das Zusammenfassen der unterschiedlichen Regelwerke in einem kompakten Plan, um die Handhabung für Vorhabenträger auf der einen Seite sowie für die Verwaltung auf der anderen zu verbessern.

Da der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1998 sowie der Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1991 über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinausgehen, aber nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans auch nicht außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans weitergelten sollen, werden diese beiden bestehenden Satzungen vor dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan aufgehoben. Gesonderte Planungsverfahren sind dafür nicht erforderlich, weil weder die Vorschrift des § 172 BauGB zu Erhaltungssatzungen noch die Vorschrift des § 87 BbgBO zu Gestaltungssatzungen für den Fall von Aufhebungen gesonderte Verfahren erfordert. In einem textlichen Hinweis in das Plandokument wird darauf hingewiesen. Gleichzeitig dient der vorliegende Bebauungsplan somit auch nicht der Änderung der beiden alten Satzungen; vielmehr werden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nunmehr neu in einem Kombinationsplan zusammengeführt und neu aufgestellt.

Die Möglichkeit zur Aufstellung eines eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vereinigenden „Alles-in-einem-Bebauungsplans“ beruht auf folgenden gesetzlichen Ermächtigungen:

- Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde **in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung** Erhaltungsgebiete bezeichnen;
- nach § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO können örtliche Bauvorschriften nach Absatz 1 bis 6 **auch in einen Bebauungsplan** nach § 30 Absatz 1 bis 3 des Baugesetzbuchs als Festsetzungen aufgenommen werden. Für diese Festsetzungen sind die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Der Geltungsbereich des „Alles-in-einem-Bebauungsplans“ orientiert sich an den Grenzen des früheren Sanierungsgebietes, ist jedoch nicht identisch (siehe nachfolgende Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans). Die Orientierung am Grenzverlauf des früheren Sanierungsgebietes dient auch dazu, den einer Sanierungssatzung innewohnenden Genehmigungsvorbehalt für eine gewünschte Gebietskulisse für die Zeit nach deren Aufhebung aufrecht zu erhalten.

Mit diesem Plan möchte die Stadt den städtebaulichen Schutzschirm für den Bereich der Innenstadt auf rechtlich geordnete Füße stellen. Die bislang geltende städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1991 wird durch die neue, in den Bebauungsplan integrierte Fassung abgelöst und der Geltungsbereich wie beschrieben reduziert. Sie gilt dann also nur noch für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Mit der **Erhaltungssatzung** wird eine besondere Melde- und Genehmigungspflicht für Veränderungen und die Beseitigung von Gebäuden geregelt. Neue Gebäude müssen sich dann dem Vorhandenen anpassen. Äußerlich wirksame bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden können unterbunden werden, wenn die bauliche Maßnahme die schutzwürdige städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigen würde. Für diese Zwecke eines Planvorbehalts kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Reichweite einer Erhaltungssatzung beschränkt sich auf die Kriterien des § 172 Abs. 3 BauGB, also auf das Maß, in dem eine einzelne bauliche Anlage oder eine Anlage im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen

- das Ortsbild prägt,
- die Stadtgestalt prägt,
- das Landschaftsbild prägt oder
- im Übrigen von städtebaulicher Bedeutung ist, wobei insbesondere die geschichtliche oder künstlerische Bedeutung ausschlaggebend sein kann.

Ohne Zweifel kann eine einheitliche Materialität, eine einheitliche Fassadengestaltung und noch spezieller die Gliederung von Fenstern oder eine besonders betonte Mittelachse baulicher Anlagen ortsbildprägend oder von besonderem künstlerischen Wert sein. Doch darf eine Erhaltungssatzung solche Elemente vor jeder Veränderung schützen? Im Schrifttum und in der Rechtsprechung werden teils unterschiedliche Grenzen für die Reichweite von städtebaulichen Erhaltungssatzungen gezogen. Als städtebauliche Regel gilt: Je homogener das Ortsbild, desto weitreichender sind die „Regelungsbefugnisse“ der Satzung. In der Regel ist der Schutzzweck von Erhaltungssatzungen jedoch auf solche Merkmale beschränkt, die sich in einem Bebauungsplan nach der abschließenden Liste des § 9 Abs. 1 BauGB festsetzen lassen. Somit entfallen Regelungsaspekte, die typischerweise Gegenstand von Gestaltungssatzungen nach § 87 BbgBO sind. Dies gilt im besonderen Maße für stärker ins Detail gehende gestalterische Regelungsziele. Baruth/Mark verfügt zwar für den Innenstadtbereich über eine

Gestaltungssatzung. Doch diese hat sich, wie dargestellt, als teils deutlich zu detailliert, unbestimmt, teils unangemessen und daher nicht umsetzbar erwiesen. Daher soll und muss das Regelwerk zur Steuerung der städtebaulichen Gestaltung der baulichen Anlagen überarbeitet werden.

2. Lage im Raum und Geltungsbereich

Die Stadt Baruth/Mark liegt im Landkreis Teltow Fläming, rund 60 km (40 von der Südgrenze der Stadt Berlin) südlich von Berlin. Der Bahnhof von Baruth/Mark liegt an der Bahnstrecke Berlin-Dresden und hat damit Anschluss an den Regionalexpress. Er befindet sich 1,3 Kilometer vom Plangebiet entfernt. Mit dem Auto ist die Stadt über die Bundesstraße 96 (Zossen-Luckau) und die Bundesstraße 115 (Jüterborg-Lübben) sowie mit der Landesstraße 73 nach Luckenwalde zu erreichen. Die Anschlussstelle Baruth/Mark liegt an der Bundesautobahn 13 Berlin- Dresden und ist ca. 14 Kilometer von der Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 26,53 ha.

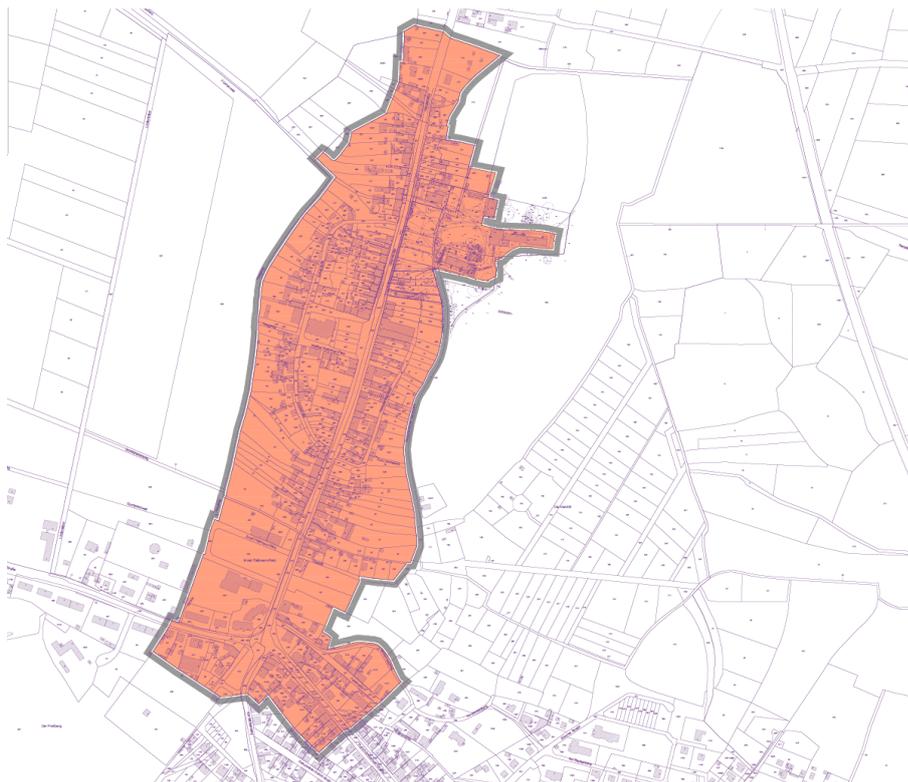


Abb. 1 Geltungsbereich

3. Stadtgeschichte und Gebäudealter

Die Gründung von Baruth/Mark geht auf die Zeit der deutschen Ostsiedlung im 12. Jahrhundert zurück. Die Siedlung wurde auf einer sandigen Landzunge im feuchten Baruther Urstromtal

errichtet. Dies ist auch der Grund für die heutige Siedlungsstruktur, welche sich weitestgehend entlang der Hauptstraße erstreckt. Zum Zeitpunkt der Ersterwähnung im Jahr 1326 erhielten die Herzöge von Sachsen die Lehnshoheit über Baruth/Mark. In diesem Zeitraum gab es bereits eine Burg³. 20 Jahre später, im Jahr 1346, wurde die Pfarrkirche St. Sebastian, eine spätgotische Hallenkirche, geweiht, welche in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts neu aufgebaut werden musste, nachdem sie durch einen Stadtbrand stark beschädigt, wurde⁴. Ab 1435 wurde im Ort unterrichtet, im 15. Jahrhundert wurden mehrere Mühlen errichtet und der Anbau von Wein gefördert. Im 16. Jahrhundert verfügte Baruth bereits über ein Hospital und ein Badehaus⁵. Nach mehrfachem Eigentümerwechsel und einem weiteren Stadtbrand im Jahr 1595, dem auch die Burg zum Opfer fiel, ging im Jahr 1596 die Herrschaft an die Familie von Solms – diese Herrschaft dauerte bis 1945 an. Anstatt die Burg wieder aufzubauen, ließ Reichsgraf Otto zu Solms-Laubach ab 1598 ein Schloss errichten, das aus einer mehrlügeligen Anlage bestand. 1616 erhielt die Stadt das Magdeburger Stadtrecht, das unter anderem kaufmännische und strafrechtliche Ordnungen mit sich brachte⁶. Während des 30-jährigen Kriegs von 1618 – 1648, im Zuge von Pestepidemien und weiteren Stadtbränden wurde die Stadt stark verwüstet. Nach 1665 wurde das Schloss als zweigeschossiger, mehrachsiger Bau mit Treppenturm auf dem Fundament des Vorgängerbaus neu errichtet und 1671 um ein Ensemble aus neuem Schloss erweitert. 1838 wurde um die Schlossanlage herum ein Landschaftspark gestaltet. Ab 1815 wurde Baruth/Mark laut Beschluss des Wiener Kongress im Jahr 1815 Preußen zugeordnet. Mit der finanziellen Unterstützung des Hauses Solms konnten für eine Kleinstadt einige große Gebäude errichtet werden, so unter anderem ein Postamt und eine Bürgermeisterei⁷. Das Postamt und Amtsgericht am Ernst-Thälmann-Platz ist bis heute gut erhalten und wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen mit dem angrenzenden Platz aufgewertet. “Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die verkehrliche Infrastruktur der Stadt durch Straßenbaumaßnahmen und Eisenbahnanschluss deutlich verbessert“⁸. Die Kampfhandlungen gegen Ende des Zweiten Weltkrieges führten in Baruth/Mark zu großen Zerstö-

³ Stadt Baruth/Mark, a. a. O., S.4

⁴ Stadt Baruth/Mark (2016) *Abschluss der Sanierungsmaßnahme Innenstadt Baruth/Mark*. Baruth/Mark: ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH

⁵ ebenda

⁶ ebenda

⁷ Stadt Baruth/Mark, a. a. O., S 5

⁸ ebenda

rungen. Von den damaligen 260 Gehöften wurden 150 durch deutsche Luftangriffe 1945 zerstört. Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg sind bis heute in Form von Baulücken im Stadtbild ablesbar⁹.

Das heutige Stadtbild wird wesentlich durch den Walther-Rathenau-Platz mit der St. Sebastian Kirche sowie das Post- und Amtsgericht am Ernst-Thälmann-Platz geprägt. Von großer Bedeutung für das Ortsbild ist zudem das Ensemble des Schlosses mit seinen als besonders raumwirksam festgelegten Denkmalen. Zum Ensemble gehört neben dem baulichen Ensemble die umgebende Parkanlage, die seit 1977 in der Kreisdenkmalliste und heute in der Denkmalliste des Landes aufgeführt wird (der Park wird auch in der Bezirksliste Potsdam vom 17.06.1976 gelistet). Durch die vielen Umbauten der Schlossanlage sind heute Bauten aus unterschiedlichen Jahrhunderten und Architekturstilen vorhanden¹⁰.

Für die städtebauliche Wirkung des Plangebietes sind vor allem eine weitgehend einheitliche Bauflucht sowie das Satteldach als vorherrschende Dachform prägend. Im Plangebiet stehen Bauwerke aus unterschiedlichen Zeitepochen mit teils individueller Gestaltung. Überwiegend stehen entlang der Hauptstraße zweigeschossige Gebäude zuzüglich einem Satteldach, das nicht selten für Wohnzwecke genutzt wird. Vereinzelt sind in der Zeit nach der Wende höhere Bauwerke mit drei bis vier Geschossen genehmigt und realisiert worden, wobei das vierte Geschoss dann bereits Teil des Satteldaches ist. In die Satteldächer sind nicht selten Dachfenster oder Gauben eingelassen.



Abb. 2 Stadtpfarrkirche St. Sebastian



Abb. 3 Blick vom Walther-Rathenau-Platz zur Hauptstr.

⁹ Stadt Baruth/Mark, a. a. O., S 6

¹⁰ Dr. Sybille Badstübner-Gröger, Walter Bitzer, Olaf Brauer, Udo Drott, Holger Friedrich, Ragna Haselhoff, Horst Heinsch, Karl Hiller, Peter Ilk, Matthias Beckers, Katharina Schicke, Prof. Dr. Johanna Wanka, Karsten Wittke: *Das Alte Schloss Baruth- zur Sanierung des Gebäudes und zur Gestaltung des Umfeldes in den Jahren 2008 bis 2013, 1 Auflage, Stadt Baruth/Mark (Hrsg.), 2014, S. 8*



Abb. 5 Blick von Schloss zur Kirche



Abb. 7 Ernst-Thälmann-Platz



Abb. 6 Hinterhofbebauung Hauptstraße



Abb. 4 Ernst-Thälmann-Platz

4. Denkmalschutz

Ein großer Teil des Geltungsbereichs ist als Flächendenkmal für den Bodenschutz eingetragen. Das Plangebiet betrifft das nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „Altstadt deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit“, das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 130078 zu finden ist. Das Bodendenkmal 130080 „Burg deutsches Mittelalter Schloss Neuzeit“ schließt im Nordosten direkt an das Bodendenkmal „Altstadt deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit“ an.

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass die bodendenkmalpflegerische Kontrolle bzw. Begleitung der Schachtungs-/Tiefbauarbeiten sowie die archäologische Dokumentation vorhandener Bodendenkmale in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen ist (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).



Abb. 8 Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmale, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind: sechs Wohnhäuser (Hauptstraße 73 und 110, Rudolf-Breitscheid-Straße 2, Mark Schulstraße 9, Walther-Rathenau-Platz 9 und Viehtrift 6), die Stadtkirche St. Sebastian (Kirchstraße), das Forstarbeiterhaus (Luckenwalder Straße 7 – knapp außerhalb des Plangebietes), das Pfarrhaus (Walther-Rathenau Platz 3) und die Schlossanlage (Schloss Baruth 40, 41). Das sanierte Post- und Amtsgericht auf der Nordseite des Ernst-Thälmann-Platz steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Baudenkmale unterliegen den weitergehenden Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Alle Veränderungen, die an Denkmälern und deren Umgebung durchgeführt werden sollen, sind von einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming abhängig.

Der Denkmalschutz der Schlossanlage schließt neben dem Schloss nebst Nebengebäuden die zum Schloss gehörige Parkanlage mit ein. Die Denkmalliste ist keine abgeschlossene Liste. Nach Auskunft des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 18. April 2023 kann grundsätzlich mit weiteren Eintragungen gerechnet werden. So ist beispielsweise beim Gebäude am Walther-Rathenau-Platz 5, dem alten Schulhaus, Denkmalwert festgestellt worden.

Im Zusammenhang mit Baudenkmalern greift grundsätzlich und unabhängig von diesem Bebauungsplan ein sog. Umgebungsschutz im Sinne des § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten,

wonach auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz), dem Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist bei Bau- und Bodendenkmalen die Zuständigkeit der unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten. Nach § 7 BbgDSchG haben Verfügungsberechtigte von Denkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Denkmale müssen so genutzt werden, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Die bisher rechtmäßig ausgeübte oder eine der Lage und Beschaffenheit des Denkmals entsprechende Nutzung ist zulässig. Denkmale sollen im Rahmen des für die Verfügungsberechtigten Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Soweit in ein Denkmal eingegriffen wird, hat der Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Die Zumutbarkeit ist unter Berücksichtigung der durch die Denkmaleigenschaft begründeten sozialen Bindung des Eigentums und dessen Privatnützigkeit zu bestimmen. Unzumutbar sind insbesondere in der Eigenschaft des Denkmals begründete besondere Belastungen, die zur Aufhebung der Privatnützigkeit führen, soweit sie durch Verwaltungsakte oder Maßnahmen nach diesem Gesetz entstehen. Eine wirtschaftliche Belastung ist insbesondere unzumutbar, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden. Eine unzumutbare Belastung liegt auch dann vor, soweit durch die Versagung einer Erlaubnis oder Maßnahmen nach diesem Gesetz eine bisher rechtmäßige oder zulässige, der Lage und Beschaffenheit des Denkmals entsprechende, insbesondere wirtschaftliche Nutzung des Denkmals unmöglich oder in einer Weise erschwert wird, so dass von dem Denkmal kein vernünftiger Gebrauch gemacht werden kann. Können Verfügungsberechtigte oder Veranlasser Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Begünstigungen in Anspruch nehmen oder werden anderweitig Kompensationen eingeräumt, ist dies bei der Bestimmung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen. Die Unzumutbarkeit ist durch die Verfügungsberechtigten oder Veranlasser nachzuweisen. Sie können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, soweit sie oder ihre Rechtsvorgänger die erhöhten Erhaltungskosten durch Unterlassen erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen nach diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht verursacht haben. § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuches gilt sinngemäß. Verfügungsberechtigte und Veranlasser haben in Verfahren nach diesem Gesetz Anspruch auf Beratung. Das Land trägt zur Erhaltung und Pflege der Denkmale, insbesondere wenn Verfügungsberechtigte und Veranlasser wirtschaftlich unzumutbar belastet würden, nach Maßgabe dieses Gesetzes sowie der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei. Die Versetzung, Zerstörung, Beseitigung, auch die Instandsetzung, die Veränderung eines Denkmals in seiner Substanz oder in seinem Erscheinungsbild oder in sonstiger Weise, die

Nutzungsänderung, die Veränderung der Umgebung eines Denkmals, auch die Veränderung der Bodennutzung bei Bodendenkmälern bedürfen der Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde. Diese kann nicht ersetzt werden durch die Genehmigung der Stadt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 9 BbgDSchG. Zuständigkeiten, Fristen und andere Formalien rund um das Erlaubnisverfahren ergeben sich aus § 19 BbgDSchG. Bedürfen Maßnahmen auch einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung, entscheidet die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 20 BbgDSchG). Im bauaufsichtlichen Verfahren beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Denkmalschutzbehörde, wenn in der Denkmalliste eingetragene Denkmale oder in Bauleitpläne übernommene Denkmale betroffen sind; dies gilt entsprechend für Entscheidungen, die die nähere Umgebung eines Denkmals betreffen.

5. Landschafts- und Naturschutz sowie Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ sowie mit dem LSG „Baruther Park“. Für den Bereich des LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ vom 19. Februar 2005 (verkündet im Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 3 vom 18.02.2005) zuletzt geändert am 26. Juni 2017 (Vorlagennummer: 5-3158/17-III) veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming Nr. 18 vom 03. Juli 2017) betrifft dies insbesondere Flächen im südöstlichen Teil des B-Planes. Der Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenzen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. In Landschaftsschutzgebieten ergibt sich aufgrund der Schutzgebietsverordnung (RVO) regelmäßig ein Verbot von Handlungen, die dem Schutzzweck mehr als nur unerheblich zuwiderlaufen. Die Regelungen einer RVO bleiben von einem Bauleitplan unberührt und finden bei einer Genehmigungsentscheidung für konkrete Bauvorhaben weiterhin Anwendung (§ 29 Absatz 2 BauGB). In einem Baugenehmigungsverfahren sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (§ 72 Absatz 1 Satz 1 BbgBO). Widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck eines LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes besteht u.a.

- in der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 3 der Verordnung über das LSG [LSG-VO]), insbesondere
 - der Lebensraumfunktionen der landschaftstypischen und tlw. gefährdeten Offenlandbereiche mit großflächigen Acker- und Grünlandgesellschaften (§ 3 Nr. 1a LSG-VO),

- der Funktionsfähigkeit der Böden durch Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften, den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung usw. (§ 3 Nr. 1b LSG-VO),
- in der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsbildes mit ausgedehnten Äckern und Grünlandflächen und kleinstrukturierten Ortsrändern, insbesondere einer über Jahrhunderte entstandene bäuerlich-frühindustrielle Kulturlandschaft mit ihren typischen Grünlandflächen, Grabensystemen und Obstbaumpflanzungen (§ Nr. 3 d LSG-VO.),
- sowie in der der Bewahrung unzerschnittener Landschaftsräume (§ 3 Nr. 6 LSG-VO).

Um eine Konfliktsituation mit dem LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ auszuschließen, wurde im Zuge des Planverfahrens abweichend vom Zuschnitt des Sanierungsgebietes eine Fläche nördlich des Backenbergweges (Flurstück 244) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, so dass es hier nicht zu einer räumlichen Überlagerung mit dem LSG kommt. Diese aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommene Fläche betrifft lediglich den Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, so dass hier eine städtebauliche Bebauung Nutzung ohnehin grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Der Schutzzweck des LSG „Baruther Park“ (Beschluss Nr. 18/72 des Rates des Bezirkes Potsdam vom 19. Oktober 1972) besteht insbesondere in der Sicherung einer historisch bedeutsamen Parkanlage mit altem und seltenem Baumbestand, Feuchtwiesen und Teichen. Auch der Artenschutz ist aufgrund der vielen vorhandenen Altbäume mit ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten von herausragender Bedeutung. Deshalb wurden in den letzten Jahren gezielt naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, die für die Errichtung der Industriegebiete in Bernhardsmüh erforderlich wurden, gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG für die Pflege des Schlossparks genutzt (Wiesenmahd, Neupflanzungen, Arbeiten am Grabensystem usw.). Innerhalb der öffentlichen Schlossparkanlage bedürfen jegliche Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen einer vorherigen naturschutzrechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigung. Auch Baumfällungen oder die Beseitigung von Gebüsch sind unzulässig, weil derartige Handlungen den Verbotstatbestand der Rechtsverordnungen auslösen und ein Befreiungsverfahren nach sich ziehen würden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Baruth/Mark gilt nicht für die Landschaftsschutzgebiete, weil die RVO höherrangiges Recht darstellt und somit die gemeindlichen Satzungen (hier B-Plan oder Baumschutzsatzung) als niederrangigeres Recht verdrängt. Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete fachgesetzliche Regelungen können nicht durch Abwägung überwunden werden.

In der Ortslage von Baruth/Mark wurden im Jahr 2015 seitens des Landkreises Teltow-Fläming /UNB zahlreiche Naturdenkmäler rechtsverbindlich festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um alte oder seltene Bäume. Gemäß § 28 Absatz 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. In der Regel ist nicht nur der Baum selbst geschützt, sondern auch sein Kronentraufbereich, zusätzlich 5 m. Die Naturdenkmäler sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Im Übrigen sind bei Umbau- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden die Zugriffs- und Tötungsverbote des besonderen Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dies gilt auch für alle baugenehmigungsfreien Maßnahmen, auch solchen innerhalb des Bestands z.B. an Dächern oder im Kellerbereich. Baruth/Mark mit seiner alten Bausubstanz ist für Fledermausquartiere in Kellern und Dachböden bekannt.

Grundsätzlich gilt, dass jegliche Maßnahmen innerhalb der berührten Landschaftsschutzgebiete im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde Teltow-Fläming abzustimmen sind. Ggf. ist eine naturschutzrechtliche Entscheidung erforderlich.

6. Art von Bebauungsplan und Verfahren

Die Integration von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung in einem Bebauungsplan setzt voraus, dass die Aufstellung des Bebauungsplans auch im Übrigen erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. Aktuell beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Bauweise lässt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet vergleichsweise leicht nach § 34 BauGB beurteilen. Auch das Maß der baulichen Nutzung lässt trotz einiger Sprünge insbesondere entlang der Hauptstraße gut nach § 34 BauGB beurteilen. Wegen der Bedeutung für die städtebauliche Wirkung besteht jedoch das Erfordernis, die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, im Bebauungsplan zu regeln. Vor dem Hintergrund des Ziels, das Erscheinungsbild von Baruth/Mark mit der historisch begründeten strengen Bauflucht zu bewahren und die damit verbundene Wirkung des Straßenraums zu schützen, soll straßenseitig die überbaubare Grundstücksfläche geregelt werden. Wo erforderlich, wird zu Bewahrung der historischen Bauflucht mit Baulinien gearbeitet. Dies ist auch deshalb wichtig, da in Teilen der Innenstadt noch wenige letzte Baulücken bestehen und die Homogenität des Stadtbildes – abgesehen von gestalterischen Fragen – stark von der Lage und Stellung der baulichen Anlagen, insbesondere von der Berücksichtigung bestehender Gebäudefluchten abhängt. Daher empfiehlt sich

die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Dessen Inhalt nähert sich weitgehend den Fluchtlinienplänen nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 an. Diese Pläne haben sich über Jahrzehnte bewährt.

Dieser einfache Bebauungsplan soll und darf im sog. vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB ohne förmliche Umweltprüfung aufgestellt werden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist bei Überplanung eines Gebiets nach § 34 BauGB an die Bedingung geknüpft, dass der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Dies ist hier der Fall. Ferner dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen, und es dürfen auch keine Indizien dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Alle Voraussetzungen sind im Falle der hier angestrebten Planung gegeben.

7. Stadtbildanalyse / Gebäude-, Nutzungs- und Siedlungsstruktur

Wie dargestellt, beschränkt sich der Regelungsinhalt einer Erhaltungssatzung auf den Umfang, in dem eine einzelne bauliche Anlage oder eine Anlage im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt, das Landschaftsbild prägt oder im Übrigen von städtebaulicher Bedeutung ist, wobei insbesondere die geschichtliche oder künstlerische Bedeutung ausschlaggebend sein kann. Für das Stadtbild wesentliche Elemente wie die Materialität der Gebäude, Fassadengestaltung und andere Gliederungselemente lassen sich trotz ortsbildprägender Wirkung i.d.R. jedoch nur über eine Gestaltungssatzung schützen. Nachfolgend sollen die einerseits für die Erhaltungssatzung und andererseits für die Gestaltungssatzung wesentlichen schutzbedürftigen städtebaulichen und architektonischen Merkmale herausgearbeitet werden.

7.1 Analyse der für die Erhaltungssatzung relevanten Merkmale der städtebaulichen Gestalt

Die Stadtsilhouette wird im Wesentlichen durch die weitgehend einheitliche Gebäudehöhe mit in der Regel eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden zuzüglich Dach bestimmt. Dreigeschossige bauliche Anlagen bilden eine Ausnahme – teilweise entstanden nach der Wiedervereinigung dreigeschossige Neubauten. Im Zentrum überragt die Kirche mit ihren zwei Türmen die übrigen Gebäude der Stadt. Sie sind schon von weitem sichtbar. Die vorherrschende Höhenstaffelung in Baruth/Mark ist ein durch die Erhaltungssatzung geschütztes Element. Nähert man sich der Innenstadt, tritt die Dachlandschaft bestehend aus Satteldächern mit Gauben gedeckt mit rot/braunen Ziegeln als weiteres wesentliches stadtbildprägendes und

somit gemäß Erhaltungssatzung geschütztes Element in Erscheinung. Die einheitliche Dachform ist das wichtigste Gestaltungsmerkmal der Innenstadt von Baruth/Mark.

Einige Straßen und Plätze haben jedoch ihre spezifische Charakteristik, auf die nachfolgend eingegangen werden soll.

Die Hauptstraße

Entlang der Hauptstraße stehen Wohn- und Geschäftshäuser überwiegend in geschlossener Bauweise. Vorhandene Lücken in der Bebauung sind auf Folgen des Zweiten Weltkriegs zurückzuführen und entsprechen nicht der historischen Stadtgestalt.

Entlang des Hauptstraßenzugs (Hauptstraße) befinden sich die Bauten mit den größten Gebäudehöhen (in der Regel zwei geschossig zuzüglich Dach) – dies ist ein wesentliches Wesensmerkmal der städtebaulichen Figur. Aus diesem Bild heraustretende bauliche Anlagen können, wie sich bereits gezeigt hat, zu einer empfindlichen Störung des Stadtbildes führen.

Das Stadtbild wird im Bereich der Hauptstraße von überwiegend traufständigen Satteldächern teils mit Satteldachgauben oder Schleppdachgauben geprägt. In einigen wenigen Fällen sind die Dächer von Gebäuden mit Gauben überfrachtet worden.



Abb. 9 Eindrücke Hauptstraße

Kirch- und Schulstraße

Die Gebäude in der Kirch- und Schulstraße weisen eine geringere Gebäudehöhe auf, es herrschen eingeschossige Bauten zuzüglich Dach vor. Die offene Bauweise sorgt für stärker dörflichen Charakter, welcher durch das Kopfsteinpflaster verstärkt wird. Schul- und Kirchstraße werden zudem durch einem Wechselspiel giebel- und traufständiger Gebäude geprägt. Für das Stadtbild ist dies ein belebendes und wichtiges Merkmal, das gebietsprägend und im Sinne der Erhaltungssatzung schutzwürdig ist.



Abb. 10 Eindrücke Schulstraße

Die Plätze

Die Struktur der Innenstadt ist ferner von zwei Plätzen geprägt, dem Walther-Rathenau-Platz sowie dem Ernst-Thälmann-Platz, die, westlich der Hauptstraße liegend, die ansonsten strenge Gebäudeflucht traufständig aneinandergereihter Gebäude aufbrechen. Eine städtebauliche Öffnung erfährt das Plangebiet zudem am nördlichen Eingang östlich der Hauptstraße durch den Schlosskomplex mit seinen zurückgesetzten Gebäuden. Aufgrund des Parkplatzes im Norden sowie durch Baulücken im Süden des Schlossplatzkomplexes fehlt es jedoch an städtebaulicher Klarheit und Stringenz, die insbesondere rund um den Walther-Rathenau-Platz herrscht.

Diese drei Plätze markieren zugleich bedeutende Bereiche der Innenstadt; denn an ihnen liegen Kirche sowie das zugehörige Pfarrhaus (Walther-Rathenau-Platz), das Alte Post- und Amtsgericht sowie die Stadtverwaltung (Ernst-Thälmann-Platz) sowie das Schloss selbst im Norden an der Hauptstraße. Ernst-Thälmann-Platz

Der Ernst-Thälmann-Platz wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen aufwendig umgestaltet. Der Platz wird von einer großen Grünfläche dominiert. Zwei Solitäre, nämlich das denkmalgeschützte schön sanierte Post- und Amtsgericht auf der Nordseite sowie das Verwaltungsgebäude der Stadt Baruth/Mark auf der Südseite, geben dem Platz seine städtebauliche

Fassung. Die beiden Bauwerke gehören zu den größten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Abb. 11 Eindrücke Ernst- Thälmann- Platz

Walther-Rathenau-Platz

Der Walther-Rathenau-Platz wird geprägt von seiner rechteckigen Gestalt, die östlich der Kirche St. Sebastian nahezu einen quadratischen Zuschnitt annimmt. Den Platz umgeben weitgehend zweigeschossige Gebäude mit Fachwerk sowie Putzfassaden unterschiedlicher Farbgebung – die hier vorherrschende Zweigeschossigkeit ist auch wesentliches schutzbedürftiges Merkmal der Erhaltungssatzung. Der Platz zeichnet sich durch eine strenge geschlossene Bauweise aus, die aktuell jedoch durch einige Baulücken unterbrochen wird. Blickfang ist die Stadtpfarrkirche St. Sebastian, eine Backsteinkirche im neogotischen Stil, die die Randbebauung weit überragt. Sie prägt den Platz, nimmt ihn zur Hälfte ein, grenzt an die Kirchstraße an, wendet sich jedoch mit ihrem Chor der Hauptstraße zu. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde der Platz neugestaltet. Die strenge dichte Bebauung sowie die Versiegelung des Platzes sorgen für eine urbane Wirkung. Somit steht der Walther-Rathenau-Platz auch in einem städtebaulichen Kontrast zum grün geprägten Ernst-Thälmann-Platz.



Abb. 12 Eindrücke Walther-Rathenau-Platz

Rudolf-Breitscheid-Straße

Das Bild der Rudolf-Breitscheid-Straße wird durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geprägt. Ein einheitliches Straßenbild wird durch die besonders sensible Gestaltung des Straßenraums erreicht. Hier prägen noch junge zu einer Allee angelegte Bäume sowie Vorgärten den öffentlichen Straßenraum und geben ihm eine städtebaulich ansprechende und gut geordnete Fassung. Die in einer weitgehend einheitlichen Flucht angeordneten Gebäude sind weiteres prägendes Merkmal der Stadtgestalt. Auflockernde Sprünge bezüglich der Gebäudeflucht bilden hier die Ausnahme. Die Dachlandschaft wird zumeist durch draufständige Satteldächer geprägt, welche die einheitliche Wirkung des Straßenzuges unterstützen.



Abb. 13 Eindrücke Rudolf-Breitscheid-Straße

Die Innenstadt von Baruth/Mark unterliegt dem Schutz der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB insbesondere die folgenden Elemente:

- Stadtsilhouette
- der historische Stadtgrundriss mit seinen in der Regel einheitlichen, nur geringfügig abweichenden Baufluchten / einheitliche Gebäudefluchten
- Bauweise
- Gebäudegröße
- Gebäudeformen
- Die Gestaltung des Straßenraums
- Freiflächen
- Baumallee in der Rudolf-Breitscheid-Straße
- Vorherrschende Geschossigkeit, in der Regel 2 Geschosse
- In der Regel traufständige Bebauung entlang von Hauptstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Luckenwalder Straße / Wechsel aus trauf- und giebelständiger Bebauung entlang von Kirch- und Schulstraße
- Mittig verlaufender Dachfirst, symmetrische Dachform

Im Geltungsbereich der in den Bebauungsplan integrierten Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Maßnahmen, durch die insbesondere die o.g. Elemente konterkariert und in anderer Weise beeinträchtigt werden, können wegen der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild oder die Stadtgestalt abgelehnt werden. Im Übrigen können die Gestaltungsfestsetzungen zur Unzulässigkeit bestimmter Maßnahmen an baulichen Anlagen führen.

7.2 Analyse der für die Gestaltungssatzung relevanten (objektbezogenen) architektonisch-gestalterischen Elemente

Hinsichtlich von Reichweite und Regelungsbereichen von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen lassen sich aus der Fachliteratur und aus der Rechtsprechung keine trennscharfen Grenzen ableiten. Daher sind die unter 6.2 beschriebenen Merkmale auch teilweise für den in den Bebauungsplan integrierten Teil der Erhaltungssatzung von Belang.

Innerhalb des Gebiets lassen sich hinsichtlich der Strenge der Gestaltung unterschiedliche Bereiche voneinander abgrenzen. In manchen sind die Festsetzungen der alten Gestaltungssatzung deutlicher abzulesen als in anderen Bereichen. Es lässt sich im Stadtraum ablesen, dass die Gestaltungssatzung im Bereich der öffentlichen Plätze und der Hauptverkehrsachsen (Hauptstraße und Rudolf- Breitscheid- Straße) konsequenter berücksichtigt wurde.

Im Übrigen zeigen sich im Satzungsgebiet folgende für die Gestaltungssatzung relevante schutzwürdige Elemente:

Dachformen, Neigungen, Eindeckungen und Dachaufbauten



Abb. 14 vorwiegende Dachform - Satteldach

Die Innenstadt von Baruth/Mark wird vom symmetrisch angeordneten Satteldach dominiert. Einige wenige Dächer sind mit einem Zwerchhaus ausgestattet. Die Dächer sind in der Regel vereinzelt dunkelgrauen, zumeist matten Ziegeln eingedeckt. Die Dachneigungen variieren weitgehend zwischen mindestens 40 und maximal 60 Grad.

Der Dachfirst der Hauptgebäude/Wohngebäude verläuft in der Regel symmetrisch und parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Von diesem Ordnungsprinzip weichen allerdings einige Bauten in der Schul- und Kirchstraße sowie in der Handwerksgasse sowie der Feldstraße ab. In der Schul- und Kirchstraße wechseln sich

trauf- und giebelständig ausgerichtete Gebäude ab, so dass dieses Wechselspiel als Ordnungsprinzip hier anzusehen ist. Aus diesen Tatbeständen leiten sich Vorgaben für die Festsetzungen der in den Bebauungsplan integrierten Gestaltungssatzung ab.

Form, Farbe und Material der Dachdeckung bestimmen das Erscheinungsbild der Stadt und prägen die Dachlandschaft. Besonders störende Wirkung kann von Abweichungen von der vorherrschenden Dachform sowie von Material und Farbe der Dacheindeckung ausgehen. Problematisch sind insoweit glasierte und damit glänzende und spiegelnde Dachziegel. Daher soll hinsichtlich Dachform, -eindeckung, -material und -farbe auf die Beibehaltung dieser im Bestand vorherrschenden Bandbreite geachtet werden.



Abb. 15 Den Straßenraum störende Dachformen



Abb. 16 Störung durch überdimensionierte Gauben

Ein weiteres Merkmal, das die Dachlandschaft bedeutend prägt, sind Dachfenster sowie Gauben. Eine zu große Anzahl, verbunden mit geringen Abständen zueinander, sowie zu groß dimensionierte Gauben können für eine empfindliche Störung sorgen. Rund um die zentralen Plätze (Ernst-Thälmann-Platz und Walther-Rathenau-Platz) sowie an den Hauptverkehrswegen (Hauptstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße) würden Abweichungen vom Regelhaften erheblich beeinträchtigen.

Daher sollen zu diesen Plätzen hin u.a. Dacheinschnitte nicht zulässig sein; denn beide Plätze benötigen für eine hinreichende städtebauliche Qualität Homogenität und Geschlossenheit. Das gilt für den auf die Kirche St. Sebastian ausgerichteten Walther-Rathenau-Platz noch mehr als für die Bebauung am Ernst-Thälmann-Platz.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie



Abb. 17 Photovoltaikanlage Hauptstraße

Im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen muss darauf geachtet werden, dass Fehlentwicklungen verhindert werden. Zugleich muss Hauseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Gebäude den heutigen Anforderungen an den Klimaschutz entsprechend mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

Der Klimawandel und die damit verbundene Erderwärmung legen Maßnahmen des vorbeugenden Klimaschutzes nahe. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dächern von Gebäuden ist grundsätzlich eine Nutzung, die das Erscheinungsbild einer historischen Stadtanlage stören kann. Daher kommt es

darauf an, dass sich zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichtete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach bestimmten Ordnungsprinzipien dem Gesamtbild unterordnen. Vorschläge hierfür finden sich im Zusammenhang mit der Begründung der einzelnen Festsetzungen. Lediglich auf den Dächern, die dem Ernst-Thälmann-Platz, dem Walther-Rathenau-Platz sowie der Schlossanlage zugewandt sind, sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wegen der herausragenden Bedeutung der beiden Plätze für das Stadtbild ausgeschlossen sein. Die Nutzung der Platz- bzw. Schloss-zugewandten Dachseiten zugunsten von Photovoltaik soll aber ausnahmsweise ermöglicht werden im Falle der Verwendung sog. solarer Dachziegel. Auf den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten soll die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen hingegen sogar regelmäßig zulässig sein.

Fassadengestaltung

Großen Einfluss auf das Stadtbild hat die Gestalt von Fassaden mit ihren Öffnungen durch Fenster, Schaufenster und Türen. Allein durch bestimmte Regeln für die Anordnung von Fassadenöffnungen ergeben sich geeignete Ordnungsprinzipien, die ein hohes und wirkungsvolles Maß an städtebaulicher Qualität gewährleisten helfen. Die weitgehend bis heute erhaltenen Fassadenstrukturen geben vor, worauf bei den Fassadengestaltungsregelungen zu achten ist.



Wie sich im nachfolgenden Foto zeigt, ergibt sich als Regel für die Straßenfassadengliederung eine Unterteilung in einen Sockelbereich, ein bis zwei Obergeschosse sowie ein oft auch ausgebautes Dach als Gebäudeabschluss. Die Gliederung der Fassade wurde in den Bereichen der öffentlicheren Stadträume wie Hauptstraße, Walther-Rathenau-Platz und Rudolf-Breitscheid-Straße deutlich konsequenter durchgesetzt als in anderen Bereichen wie beispielsweise in der Schul- und Kirchstraße. Eine Abweichung von der Gliederung würde in diesen Bereichen mit einem höheren Gestaltungsanspruch stören. In der Feld-, Schul- und Kirchstraße ist die Ausbildung eines Sockelbereiches bei den meisten Gebäuden zwar vorhanden, aber wegen der teils offenen Bebauung und eher lockeren Gestaltung fällt ein fehlender Sockel nicht negativ auf.

Abb. 18 Gebäude ohne „klassische Gliederung“



Abb. 19 Gliederung der Fassaden

Die vorangestellten Fotos zeigen, welche Qualität und Wirkung von Fassaden sowohl im positiven als auch im negativen Sinne ausgehen kann. Vertikal und horizontal systematisch angeordnete Fensteröffnungen – unterstrichen durch einen ausgebildeten Sockelbereich – strahlen gewinnbringend auf die städtebauliche Umgebung aus. Das gilt selbst dann, wenn einer Fassade ein frischer Anstrich fehlt.

Sobald die Fensteröffnungen diesem Ordnungsprinzip nicht folgen, kann eine negative städtebauliche Wirkung gerade in solchen Bereichen entstehen, in denen der Großteil der Gebäude im Übrigen den Ordnungsprinzipien folgt. Um das baukulturelle Erbe der Innenstadt Baruth/Marks zu schützen, soll daher auf eine klassische Fassadenstruktur und Anordnung der Fassadenöffnungen geachtet werden.

Regelmäßig kommen liegende Fensterformate vor, und zwar auch innerhalb des Geltungsbereichs der alten Gestaltungssatzung, obwohl liegende Format nach der alten Satzung unzulässig waren. Die Vorgaben zu den Fensterformaten sollen etwas aufgeweicht werden. Als Regel soll gelten, dass eine Kombination beider Formate in einem Bau unzulässig ist.

Fassadenmaterial

Prägend für die Innenstadt von Baruth/Mark sind verputzte Mauerwerksbauten mit max. 5 mm Körnung. Klinkerbauten sind lediglich in exponierter Lage im Falle besonderer Funktionen entstanden. Am Walther-Rathenau-Platz sind noch Gebäude mit Holzfachwerk erhalten. Bei Fassadensanierung sollen nachträglich überputzte Fassaden wieder als sichtbares Fachwerk ausgebildet werden. Baruth/Mark ist Holzkompetenzzentrum. Holz kann und soll ebenfalls als Baustoff bei der Errichtung von Gebäuden, auch als Baumaterial für Fassaden zulässig sein. Es ist städtebauliches Ziel, dem Baustoff Holz als nachhaltigen Rohstoff im Stadtbild zu verankern – ohne jedoch eine Art „Holzbaugebot“ auszusprechen.



Abb. 20 Unterschiedliche Fassadenmaterialien



Abb. 21 Klinker- und Fachwerkbauten am Walther-Rathenau-Platz

Öffentlicher Raum

Neben den öffentlichen Plätzen gehört selbstverständlich auch der Straßenraum zum öffentlichen Raum. Er ist klassischerweise gegliedert in Fahrbahn und beiderseits flankierende, leicht angehobene Bürgersteige. Das Bild des öffentlichen Raums wird auch durch die Fahrbahnbelege sowie durch Anpflanzungen geprägt. Hauptstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Feldstraße sind überwiegend asphaltiert. Schul- und Kirchstraße sowie Handwerker-gasse sind kopfsteingepflastert. Aus diesen Unterschieden erwächst jedoch kein unmittelbarer planerischer Handlungsbedarf. Das Bild des Straßenraums wird ferner geprägt durch Verkehrsschilder (an denen nichts geändert werden kann) sowie durch die Straßenbeleuchtung. In der Innenstadt von Baruth/Mark wurden historische Straßenlaternen aufgestellt. Da Straßenmöblierung und Beleuchtung Aufgabe der öffentlichen Hand ist, bedarf es auch hierzu keinerlei Gestaltungsfestsetzungen.

Werbeanlagen



Abb. 22 links: Störung des Stadtbildes durch zu viel Werbung
rechts: zurückhaltende, aber aussagekräftige Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Homogenität des Stadtraums empfindlich stören. Gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsgeschäfte sowie gastronomische Betriebe in den Erdgeschosszonen werben auf unterschiedliche Art und Weise für ihre Leistung und Qualität. In der Altstadt hängen eng zusammen mit Art, Anzahl, Größe

und Umfang, aber auch mit technischer Ausführung (Kasten, oder einzelne Buchstaben, Material, Leucht- bzw. Beleuchtungssystem) der Werbeanlagen. Regelungen zu Größe, Zahl und Umfang gehören zu regelmäßigen Inhalten einer Gestaltungssatzung, wenn es um Werbeanlagen geht.

Einfriedungen

Wegen der offenen Bauweise entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Schul- und Kirchstraße sind einige Grundstücke eingefriedet. Das Erscheinungsbild der Handwerker-gasse ist nahezu ausschließlich von Einfriedungen geprägt. Es hängt von zentralen Details wie der Höhe und der Sichtdurchlässigkeit von Zäunen ab, ob Einfriedungen eine – nicht gewollte – abweisende Wirkung entfalten. Negativen Fehlentwicklungen soll durch entsprechende Festsetzungen vorgebeugt werden.



Abb. 23 unterschiedliche Wirkung von Einfriedungen auf den Raum

Städtebauliche Dominanten und bedeutende Bauwerke



Abb. 24 Blick vom Schloss zur Kirche

Wie schon im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung beschrieben, gehört nicht nur die Kirche St. Sebastian, sondern auch das Alte Postamt sowie das Amtsgericht zu den herausragenden baulichen Anlagen der Altstadt. Gleiches gilt für das Schloss mit seinen dazugehörigen Anlagen.

8. Rechtliche Rahmenbedingungen für Erhaltungsvorschriften

Der im Rahmen langjähriger und aufwändiger städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sanierte und modernisierte Gebäudebestand in der Ortsmitte wird wie dargestellt rein formal zwar bereits durch eine Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1998 sowie einer städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1992 geschützt. Die Erhaltungssatzung gilt sogar für das gesamte Stadtgebiet. De facto greifen beide Satzungsinstrumente jedoch nicht, weil einerseits die Gestaltungssatzung aufgrund von Überreglementierungen und infolge einer größeren Zahl unbestimmter Vorschriften keine durchschlagende Wirkung erzielt und weil andererseits die Erhaltungssatzung nicht mit Erläuterungen verbunden wurde, welche städtebaulichen Merkmale ihrem Schutz unterliegen sollen. Zudem ist der Geltungsbereich auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt worden und somit auf Bereiche, für die die Erhaltungssatzung nicht das geeignete Instrument ist. Im Rahmen der Überarbeitung soll der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit auf das Areal beschränkt werden, für das sich schutzbedürftige städtebauliche Merkmale ableiten und begründen lassen. Somit unterliegen Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans auch weiterhin einem Genehmigungsvorbehalt – d.h. auch solche Baumaßnahmen, die üblicherweise baugenehmigungsfrei oder nur bauanzeigespflichtig wären, benötigen eine Genehmigung der Stadtverwaltung.

Die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt eines Quartiers nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Instrument des Städtebaus. In der Praxis wird nur die Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Erhaltungssatzung“ genannt, obwohl das BauGB diese Bezeichnung in der Überschrift zu § 172 für alle drei Satzungen nach § 172 verwendet – also auch für die sog. „Milieuschutzsatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 und die sog. „Umstrukturierungssatzung“ nach Nr. 3. Für die Innenstadt von Baruth/Mark soll nur die Satzung nach Nr. 1 aufgestellt werden – also die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Qualität.

Der Wirkungsbereich der Erhaltungssatzung geht über den förmlichen Denkmalschutz hinaus, setzt aber nicht den für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden denkmalgeschützten (Bau-)Denkmale nicht außer Kraft. Die rechtlichen Voraussetzungen für ihren Erlass sind gering, ihr Wirkungsgrad ist relativ hoch. Zur Rechtfertigung des Schutzes muss ein einheitlicher Stil nicht gegeben sein:

An einem erhaltungswürdigen städtebaulichen Ensemble i.S.v. § 172 Abs. 3 Satz 1 Alt. 2 BauGB fehlt es nicht notwendig, wenn die Gebäude unterschiedliche Baustile aufweisen. In gleicher Weise wie bei einem denkmalrechtlichen Ensemble kann das einheitsstiftende Merkmal auch darin liegen, dass das städtebauliche Ensemble gerade ein Zeugnis von der vielfältigen Bauweise zum Zeitpunkt seiner Entstehung ablegt (vgl. Hamburger OVG, Urt. vom 20. April 2017 – 2 E 7/15.N – ZfBR 2017, 592).

9. Rechtliche Rahmenbedingungen für Gestaltungsvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplans

Wie erläutert, gilt zwar für die Innenstadt von Baruth/Mark bereits eine Gestaltungssatzung. Diese ist jedoch aufgrund von Überreglementierungen und unbestimmten Regelungen weitgehend funktionslos und soll daher von diesem Bebauungsplan abgelöst werden. Nachfolgend werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Instrument einer Gestaltungssatzung skizziert:

Auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO können Gemeinden für ihr Hoheitsgebiet oder Teile davon örtliche Bauvorschriften erlassen. Die möglichen Anwendungsfälle sind in § 87 BbgBO geregelt. Über örtliche Bauvorschriften können z.B. Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen und Werbeanlagen (Abs. 1), von § 6 BbgBO abweichende Regelungen zu Abstandsflächen (Abs. 2), die Größe, Art und Ausstattung von Kinderspielplätzen (Abs. 3), Vorgaben über die Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze (Abs. 4 und 5) oder Art, Gestaltung und Ausführung von Erschließungsanlagen (Abs. 6) erlassen werden. Die Gestaltungsvorschriften haben den Schutz oder die Pflege des Ortsbildes im Fokus, sie widmen sich dem äußeren Erscheinungsbild von baulichen Anlagen (Abs. 1 Nr. 1) sowie von Werbeanlagen (Abs. 1 Nr. 2 bis 4). Die Ziele der Vorschriften differieren je nach den örtlichen Gegebenheiten. Allen gemein ist, dass die örtlichen Bauvorschriften Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums sind. Sie unterliegen somit den damit verbundenen rechtsstaatlichen Geboten. Die für die Innenstadt von Baruth/Mark bestimmten Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan basieren auf § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO; sie haben demnach Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen und Werbeanlagen zum Inhalt.

Gestaltungsvorschriften können entweder aus aktiv-gestalterischen Gründen zwecks zukünftiger Gestaltung erlassen werden oder zur Erhaltung bzw. zum Schutz einer bestehenden, bedeutsamen Gestaltung (vgl. § 87 Abs. 1 S. 2 BbgBO). Bei der Innenstadt von Baruth/Mark geht es in erster Linie um den Schutz- und Erhaltungszweck. Allerdings umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Baulücken, in denen bauliche Anlagen neu errichtet werden können. Die Satzung soll daher auch Regelungen für den Fall von Neubauten umfassen.

Je größer das Interesse an einer gezielten Gestaltung ist bzw. je höher die Schutzwürdigkeit eines Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes einzustufen ist, desto konkreter muss das Maß der Gestaltungsvorgaben sein. Regelmäßig ist eine städtebauliche Qualität aufgrund historischer, künstlerischer oder sonstiger Eigenart erforderlich, die die Beschränkung des Eigentums rechtfertigt. Ferner muss eine Gestaltungssatzung an im Bestand vorhandenen Ordnungsprinzipien anknüpfen. Zur gesetzeskonformen Anwendung ist die Herausstellung der besonderen Eigenart des Gebiets, das von der Satzung erfasst wird, unerlässlich. Will die Gemeinde eine einheitliche Gestaltung allein um der Einheitlichkeit bzw. Uniformität willen erlassen, reicht das als Grundlage zur Anwendung des Instruments nicht aus. Die Inhalte der Gestaltungssatzung vermitteln auch keinen Nachbarschutz, sondern dienen ausschließlich dem öffentlichen Interesse.

Indem der Gesetzgeber nach § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BbgBO „bauliche Anlagen“ sowie „andere Anlagen und Einrichtungen“ als Gegenstand einer Gestaltungssatzung benennt, stellt er klar, dass sich die Form von „Grundstücken“ im Übrigen nicht über Gestaltungssatzungen regeln lassen.

10. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

10.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben insbesondere aus den folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 VO vom 19 Juni 2020; (BGBl. I. S. 1328, 1347)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I. S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019.

- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Wirkung vom 23. Dezember 2020.

Für das Plangebiet ergeben sich folgenden Ziele und Grundsätze:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (Grundsatz 2.3 (G) des LEP HR).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Grundsatz 5.2 (G) des LEP HR).
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (Grundsatz 5.2 (G) des LEP HR).
- 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 (Ziel 5.5 Abs. 1 des LEP HR).
- 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 (Ziel 5.5 Abs. 1 des LEP HR).
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden (Grundsatz 6.2 des LEP HR).

Der Bebauungsplan steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang, da der Bebauungsplan die Sicherung, Bewahrung und die Stärkung der Innenstadt zum Gegenstand hat. Es handelt

sich um eine Planung zugunsten der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auch allenfalls städtebauliche Entwicklungen in Baulücken denkbar, die der Eigenentwicklung zuzuordnen wären. Der Verkehrsraum bleibt hinsichtlich seiner Ausdehnung unverändert.

Auch aus Sicht der Regionalplanung ergibt sich kein Konflikt. Gemäß § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), ist die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Stellungnahme vom 31. März 2023 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan auch mit den Belangen des in Aufstellung befindlichen Regionalplans 3.0, wonach das Plangebiet für die Festlegung als Vorbehaltsgebiet Siedlung vorgesehen ist, in Einklang steht sich kein Widerspruch ergibt.

Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Planungsregion Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Darin ist die Stadt Baruth/Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkort ausgewiesen. In Aufstellung befinden sich zudem der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, zum Entwurf vom 18.11.2021 fand bereits das öffentliche Beteiligungsverfahren statt, sowie der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 17. November 2022 den Beschluss gefasst hat, einen sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung" aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan

vorgenommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich jedoch keine veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“.

10.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus zu entwickeln. Eine Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist hier gegeben, zumal im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden.

11. Sonstiges (Hinweise aus der Behördenbeteiligung)

In diesem Kapitel werden sonstige Hinweise aufgenommen, die sich aus der Behördenbeteiligung ergaben und nicht unmittelbar bereits in die Begründung eingearbeitet sind, weil sie nur mittelbar für die Planung relevant sind:

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hat im Rahmen seiner Stellungnahme vom 4. April 2023 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet sowie in dessen angrenzenden Bereichen nach der aktuellen Moorbodenkundlichen Karte (MoorFIS 2021) geringmächtige bis sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (siehe <http://www.geo.brandenburg.de/boden>) befinden.

Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme vom 24. März 2023 auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien (TK-Linien) verwiesen. Der Bebauungsplan enthält zwar keinerlei Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Dennoch wird vorsorglich auf die Belange der Deutschen Telekom AG hingewiesen, wonach in den Straßen bzw. im Bereich der Gehwege geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden sollen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich

die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Das Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming hat innerhalb der Landkreis-Stellungnahme vom 30. Mai 2023 darauf hingewiesen, dass zum Teil innerhalb, zum Teil entlang der westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes die abschnittsweise verrohrten Gewässer II. Ordnung Goile Graben (Z0035), Hammerfließ (Z0036), Pestgraben (auch Parkgraben West) (Z0031) und Parkgraben West (verrohrt) verlaufen. Das vorhandene Gewässernetz soll in seiner Funktionsfähigkeit erhalten werden. Für diese Zwecke ist Hierzu sind zugunsten von Gewässerunterhaltungsarbeiten die vorhandenen Zugangsmöglichkeiten zu erhalten.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen innerhalb eines 5 Meter Streifens, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts oder bei verrohrten Abschnitten von der Rohraußenkante gemessen landeinwärts bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde, sofern nicht eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Die Gräben Goile Graben, Hammerfließ, Pestgraben und Parkgraben West sind oberirdische Gewässer gemäß 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und fallen in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) unter dessen sachlichen Geltungsbereich. Gemäß § 3 BbgWG in Verbindung mit § 1 der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) sind die Gräben nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 126 Abs. 1 i. V. m. § 124 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 2 BbgWG sowie § 1 Wasserbehördenzuständigkeitsverordnung (WaZV) ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde.

Die Unterhaltung der Gräben obliegt als öffentlich-rechtliche Pflicht dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ (vgl. § 79 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BbgWG i.V.m. dem Wasserverbandsgesetz (WVG) und dem Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (§ 1 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1.1 GUVG)).

Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Zur Gewässerunterhaltung gehört insbesondere die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht (§ 39 WHG). Die jährlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen dienen somit der Erhaltung dieses Zustandes.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Planungsalternativen

Einzigste naheliegende Alternative zu diesem Bebauungsplan ist der Verzicht auf die Aufstellung. Neue Baugebiete werden hier nicht ermöglicht. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Schutzvorschriften zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes.

Bei Verzicht auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans läuft die Stadt Gefahr, dass in den kommenden Jahren sukzessive bauliche Veränderungen an den Gebäuden erfolgen (wie sie bereits zu Teilen erfolgt sind), die in der Gesamtheit eine Abwertung der Ortsbildqualität zur Folge haben könnten.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans (ohne Erhaltungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften)

Der Bebauungsplan gliedert sich in den Teil A mit seinen zeichnerischen Festsetzungen und den Teil B mit seinen textlichen Festsetzungen. Innerhalb des Teils B gibt es wiederum eine Dreiteilung. Die Festsetzungen unter 1. basieren auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB. Bei den Festsetzungen unter 2. handelt es sich um Erhaltungsvorschriften im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die in diesen Bebauungsplan integriert werden. Ebenso werden Gestaltungsvorschriften als örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 87 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen (Teil 3 der textlichen Festsetzungen). In diesem Teil wird lediglich auf die Festsetzungen eingegangen, die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (auf die Erhaltungs- und Gestaltungsvorschriften wird in den nachfolgenden Kapiteln ausführlich eingegangen).

Begründung

Der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB beschränkt sich in seinem auf § 9 Abs. 1 BauGB basierenden Rechtsgrundlagen auf Festsetzungen zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise fehlen ebenso wie die örtlichen Verkehrsflächen. Das bedeutet, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie in Bezug auf die Bauweise wie bislang innerhalb der zum im Zusammenhang gehörigen Bereich im Wesentlichen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB richtet.

§ 34 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Somit liegt der Fokus der Festsetzungen auf einer Steuerung der für das Bild der Innenstadt wesentlichen Baufluchten. Aus diesem Grund sind zeichnerisch entlang den Straßen Baulinien und Baugrenzen zur Regelung einer auf dem historischen Stadtgrundriss basierenden Bauflucht festgesetzt. Die Gebäudekanten der einzeln stehenden Solitäre wie die Pfarrkirche St. Sebastian am Walther-Rathenau-Platz sowie das Post- und Amtsgericht am Ernst-Thälmann-Platz sowie die zum Schlossensemble gehörenden baulichen Anlagen sind mit Baulinien festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzungen zum Schlossensemble beschränken sich auf die Sicherung des Gebäudebestands. Änderungen gegenüber dem Bestand sind nicht geplant. Daher bleiben die Festsetzungen darauf beschränkt, die baulichen Anlagen in ihrem Bestand zu sichern. Eine Sicherung der Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche sowie der öffentlichen Stellplatzanlage für Besucher als Parkplatzfläche ist nicht erforderlich. Dem Bereich des Schlossplatzes liegen dennoch folgende städtebauliche Prämissen zu Grunde:

- Die Zufahrt zum Schlossbereich soll nach Süden analog zur historischen Torsituation verlagert werden;
- die Torsituation soll durch Hecken und Granitblöcke gartengestalterisch betont werden;
- der historische Grabenverlauf soll durch eine niedrige Pflanzung (z.B. Scilla) oder leichte Ausmuldung verdeutlicht werden;
- die historische Bebauungskante der alten Post und des alten Gerichts soll nachgebildet werden;

- eine „Grüne Mitte“ soll unter Ausschluss von Kfz-Verkehr ausgebildet werden mit dem Ziel einer Anbindung der Stellplätze von Norden;
- das Trafohäuschen soll durch Heckenpflanzung eingegrünt werden.

Die hier aufgeführten gartengestalterischen Pflanzmaßnahmen bedürfen keiner Bebauungsplanfestsetzung, jedoch einer Genehmigung der zuständigen Naturschutz- sowie der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Der Plan zur Schaffung weiterer Ausweichparkplätze lässt sich nicht mit den Anforderungen des Denkmalschutzes in Einklang bringen. Von diesem Plan muss daher abgerückt werden.

Neben zeichnerischen Festsetzungen regeln die 1. zugeordneten textlichen Festsetzungen, dass sich die Überbaubarkeit der Grundstücke überall dort, wo keine Baugrenze oder Baulinie festgesetzt ist, unter Anwendung des § 34 BauGB ergibt, soweit es sich um Plangebietsteile handelt, die zum innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich) gehören. Die sog. Planersatzvorschrift des § 34 BauGB ist in der Regel auch zur Ermittlung der Bebauungstiefe auf den Grundstücken anzuwenden. In den Teilen des Plangebiets, die nicht mehr zum unbeplanten Innenbereich gehören, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 35 BauGB (Zulässigkeit im Außenbereich).

Ein geringfügiges Vortreten der Fassade gegenüber der festgesetzten Baugrenze bzw. gegenüber der festgesetzten Baulinie von Gebäuden soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans dann möglich sein, wenn das Hervortreten Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung dient. Allerdings beschränkt sich diese Möglichkeit auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise im Bestand vorhandenen Gebäude. Zudem darf die Maßnahme auch im Übrigen nicht den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen widersprechen. Insbesondere hinsichtlich des Gebäudebestands der Schlossanlage muss einschränkend hinzugefügt werden, dass Maßnahmen im Sinne der Energieeinsparung nicht weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften (also insbesondere nicht den Vorschriften des Landesdenkmalrechts oder der Landschaftsschutzgebietsverordnung) widersprechen dürfen.

1. Textliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche – Bebauungstiefe

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kennzeichnen jeweils ausschließlich die Begrenzung der Überbaubarkeit der

Baugrundstücke gegenüber der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Sinne einer vorderen straßenseitigen Baugrenze bzw. einer vorderen straßenseitigen Baulinie. Die zulässige Bebauungstiefe der innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB gelegenen Teile der Baugrundstücke ergibt sich im Übrigen durch Anwendung des § 34 BauGB. Ist weder eine Baugrenze noch eine Baulinie festgesetzt, ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls durch Anwendung des § 34 BauGB. In den zum Außenbereich nach § 35 BauGB gehörenden Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

Überbaubare Grundstücksfläche - Abweichungen

Ein geringfügiges Vortreten der Fassade gegenüber der festgesetzten Baugrenze bzw. gegenüber der festgesetzten Baulinie von Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans zulässigerweise im Bestand vorhanden waren, ist für Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung zulässig, soweit die Maßnahme nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Übrigen bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht.

3. Teil Erhaltungssatzung und ihre Reichweite zum Schutz der Eigenart des Gebiets

2. Inhalt der Erhaltungsvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplans

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen 2.2 bis 2.5 dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Stadtgestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Festsetzungen gelten unbeschadet der Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

2.2 Erhaltungsgründe

Die städtebauliche und geschichtliche Erhaltungswürdigkeit des Stadtraums im Geltungsbereich dieser Erhaltungsvorschriften besteht darin, dass der historische Stadtgrundriss durch ein weitgehend unzerstörtes Raumgefüge noch erkennbar und die frühere Maßstäblichkeit ablesbar ist. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes soll erhalten bleiben. Die

städtebauliche Eigenart ist auch gekennzeichnet durch die historisch gewachsene Bauweise, Freiflächen, Straßenraum und Gebäudefluchten, Gebäudegrößen und Gebäudeformen.

2.3 Genehmigungspflicht

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Genehmigung.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 darf nur versagt werden:

wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3, S.1 BauGB).

(3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 S. 2 BauGB) oder die Anlage den örtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans widerspricht.

2.4 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bauamt der Stadt Baruth/Mark erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming im Einvernehmen mit der Stadt Baruth/Mark erteilt. Ist ein Denkmal berührt, muss bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming die denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

2.5 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch den Bebauungsplan bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend (30.000) Euro belegt werden.

Die Erhaltung der Eigenart des Satzungsgebietes kann dem Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes dienen. Gegenstand einer Erhaltungssatzung ist der Schutz einer größeren und zusammenhängenden Gesamtheit von Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung – es geht also nicht um den

Schutz einzelner Gebäude ohne städtebaulichen Bezug. Die Denkmalwürdigkeit und Denkmalfähigkeit der in dem Gebiet vorhandenen Anlagen ist keine Voraussetzung für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung.

Der Schutzzweck der Erhaltungssatzung betrifft bei der Innenstadt von Baruth/Mark:

a) Stadtsilhouette

Die Stadtsilhouette ist wie beschrieben für das Bild der Innenstadt von Baruth/Mark von besonderer Bedeutung. Alle baulichen Anlagen ordnen sich der Dominante der Kirche St. Sebastian am Walther-Rathenau-Platz mit ihren zwei in die Höhe ragenden Türmen deutlich unter. Alle übrigen baulichen Anlagen sind in der Regel ein- bis zweigeschossig zuzüglich Dach. Daran ist zum Schutz und zur Erhaltung des Ortsbildes festzuhalten.

Prägend ist zudem die Dachlandschaft selbst. Aus der Ferne rund um die Innenstadt von Baruth/Mark herum bestimmen Satteldächer (seltener auch Walm- oder Krüppelwalmdächer) mit zumeist roter oder rotbrauner Dachziegeleindeckung die Silhouette.

Vor diesem Hintergrund sind baulichen Maßnahmen unzulässig, die eine erkennbare Veränderung und Beeinträchtigung der Ortssilhouette zur Folge hätten. Dies kann auch den Einbau von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach betreffen, wenn zum öffentlichen Straßenraum hin grundlegende Ordnungsprinzipien mit weitgehend homogen wirkenden Dachaußenflächen missachtet werden. Bauherren und Stadt können sich hinsichtlich der Ordnungsprinzipien an den Beispielabbildungen im Zusammenhang mit der Erläuterungen zu der textlichen Festsetzung **3.4 Dachaufbau und Dachbelichtung** in Kapitel **4. Teil Gestaltungsfestsetzungen als örtliche Bauvorschriften** orientieren.

b) Straßenbild sowie Gliederung und Gestaltung des Straßenraums

Hinsichtlich des Straßenbilds der Innenstadt von Baruth/Mark sind im Rahmen der Erhaltungsvorschriften die weitgehend einheitliche Bauflucht, die nur selten durch geringfügige Sprünge in der Fassade variiert wird, schutzbedürftig und –würdig. Schutzbedürftig sind ferner die Dimensionen des Straßenraums, in einigen Bereichen mit engem Straßenquerschnitt, in anderen wie der Rudolf- Breitscheid-Straße mit einem großzügigeren Straßenraum einschließlich Vorgärten sowie die Einteilung des Straßenraums in Gehweg und Fahrbahn mit teilweise Kopfstein gepflastertem Straßenbelag. Das Straßenbild kommt mit einem Minimum an Straßenverkehrsschildern aus. Dies trägt zu einer ausgewogenen städtebaulichen Ordnung bei. Gleichsam prägen historische Straßenlaternen das Straßenbild. Dies gilt vor allem in den Zeiten, in denen die Straßenbeleuchtung eingeschaltet ist.

Prägend sind ferner der quadratische, weitgehend steinerne Walther-Rathenau-Platz sowie der grüne Ernst-Thälmann-Platz.

Zum Charakter des Ortsbildes tragen ferner die Gebäudefarben und –anstriche bei. Es herrschen mineralische Pastell- oder Erdfarben (Ocker, Altrosa, Gelb, Hellgrau) auf Glattputz vor. Stuckteile und sonstige Versatzstücke blieben naturbelassen, weiß oder grau. Somit ist auch die Farbwahl an Gebäuden ein Aspekt, der vom Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung gedeckt ist.

c) Grundregeln des Städtebaus, Einzelelemente, baulich-ästhetische Besonderheiten

Im Geltungsbereich der Satzung prägen die baulichen Anlagen die Stadtgestalt. Dies gilt in besonderer Weise für die zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbaren Gebäudeteile. Die Innenstadt weist eine erhaltenswürdige städtebauliche Qualität auf, die von den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen profitierte. Dies gilt auch für die o.g. öffentlichen Platzbereiche und den Straßenraum. Prägend sind entlang von der Hauptstraße und des Walther-Rathenau-Platz die geschlossenen Fassadenfronten. Diese springen nur selten aus der einheitlichen Bauflucht. Dieser strengen Linie stehen die Sprünge bei der Traufhöhe gegenüber. In selteneren Fällen gleichen First- und Traufhöhe zweier benachbarter Gebäude. Entlang von Rudolf-Breitscheid-, Kirch-, Schul-, Feld- und Luckenwalder Straße sowie der Handwerker-gasse und Am Mühlberg ist der Straßenraum hingegen nicht von streng geschlossenen Fassadenfronten geprägt, jedoch wird die Bauflucht hier weitgehend eingehalten.

Zu den städtebaulichen Grundregeln innerhalb der Innenstadt Baruth/Marks gehört, dass die baulichen Anlagen entlang von Haupt-, Luckenwalder, Rudolf-Breitschied-Straße und Am Mühlberg sowie an Walther-Rathenau- und Ernst-Thälmann-Platz in der Regel traufständig errichtet sind. Aus diesem Tatbestand ergibt sich ein geschütztes Grundprinzip, von dem im Bereich der Haupt- und Luckenwalder Straße, der Rudolf-Breitscheid-Straße und Am Mühlberg sowie von Walther-Rathenau- und Ernst-Thälmann-Platz zum Schutz des Ortsbildes nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden sollte. Im Bereich der Handwerker-gasse, Feld-, Kirch-, und Schulstraße stehen einige bauliche Anlagen auch giebelständig. Hier sorgt der Wechsel von trauf- und giebelständig stehenden Gebäude für eine städtebaulich interessante Abwechslung, an der festgehalten werden soll. Im Übrigen herrscht in der Innenstadt von Baruth/Mark als Dachform bei den hauptanlagen das Satteldach vor. Diese Dachform unterliegt damit dem Schutz der Erhaltungssatzung. Die Dachlandschaft vermittelt trotz häufiger Höhensprünge dank weitgehend gleicher Dachneigungen mit nur geringer Variationsbreite eine große und schutzwürdige Homogenität. Für die städtebauliche Eigenart von Baruth/Marks Innenstadt auf Grund der städtebaulichen Gestalt sind ferner die roten bis rotbraunen Ziegeldächer prägend, in der Regel ohne Dachöffnungen bzw. nur mit kleinen liegenden Dachflä-

chenfenstern versehen. Gauben (Satteldachgauben, Schleppgauben, selten Walmdach- Trapez- oder Rundgauben sollen das Dach nicht dominieren. Eine Kombination aus Gauben und Zwerchhäusern verbietet sich.

4. Teil Gestaltungsfestsetzungen als örtliche Bauvorschriften

Der einfache Bebauungsplan regelt – neben den Festsetzungen zur Gestaltung und Erhaltung – allein die überbaubare Grundstücksfläche. Er enthält weder Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung noch zum Maß der baulichen Nutzung noch zur Bauweise. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich dieser Aspekte richtet sich daher nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern nach § 34 BauGB. Neben dem oben bereits dargelegten, aus § 172 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB abgeleiteten Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung enthält der Bebauungsplan folgende Gestaltungsvorschriften als örtliche Bauvorschrift in Form von in den Bebauungsplan integrierten textliche Festsetzungen.

3. Gestaltungsfestsetzungen als örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgBO

3.1 Begrifflichkeit

Als den öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der nachfolgenden Regelungen zugewandt gelten nachfolgend nur Fassaden, Gebäudeseiten, Dachflächen und andere Gebäudeteile, wenn sie den nachfolgend genannten öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind: Hauptstraße, Schulstraße, Kirchstraße, Walther-Rathenau-Platz, Handwerker-gasse, Ernst-Thälmann-Platz, Rudolf-Breitscheid-Straße, Feldstraße, Am Mühlenberg, Luckenwalder Straße. Als nicht mehr den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt gelten Fassaden, Gebäudeseiten, Dachflächen und andere Gebäudeteile, die in einem Winkel von mehr als 130° zu den in Satz 1 genannten Verkehrsflächen stehen.

3.2 System der öffentlichen Verkehrsflächen

Straßen, öffentliche Wege und Plätze der ersten Kategorie sind: Hauptstraße, Walther-Rathenau-Platz, Ernst-Thälmann-Platz, Rudolf-Breitscheid-Straße, Luckenwalder Straße und Am Mühlberg. Straßen und öffentliche Wege der zweiten Kategorie sind: Kirchstraße, Schulstraße, Handwerker-gasse und Feldstraße.

Begründung:

Zu Abs. 3.1:

Gestaltungssatzungen werden insbesondere zum Schutz baukultureller Belange sowie des Orts- und Straßenbildes aufgestellt. Das öffentliche Interesse, dass die Aufstellung solcher

Gestaltungssatzungen mitbegründet, bezieht sich insbesondere auf den Bereich, der vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen werden kann – dies sind die öffentlichen Straßen, Plätze, Wege, Parkanlagen usw. Aus diesem Grunde bezieht sich der Großteil der nachfolgenden Gestaltungsregelungen ausschließlich auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten. Allerdings gibt es im Geltungsbereich der Satzung auch Bereiche, die dieses strengen Gestaltungsschutzes nicht bedürfen. Das gilt etwa für die Straßenzüge Backenbergweg, Viehtrift und Haagweg. Zu diesen Verkehrsstraßen orientieren sich zum größten Teil die Gebäuderückseiten und Gebäudeseiten sowie langgestreckte Gärten. Vor allem aufgrund der Gärten herrscht keine so unmittelbare Wirkung auf den Straßenraum. Haagweg und Viehtrift führen zudem in das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“, so dass sich eine Erweiterung der Bebauung in diese Richtung verbietet. Auch die städtebauliche Situation am Backenbergweg entfaltet kein Anspruch auf Steuerung durch Gestaltungsvorschriften.

Soweit also im Sinne der Gestaltungsfestsetzungen von „den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten“ Fassaden, Gebäudeseiten und Dachflächen die Rede ist, bezieht sich dies jeweils ausschließlich auf Fassaden, Gebäudeseiten bzw. Dachflächen, wenn sie sich entlang der Hauptstraße, Schulstraße, Kirchstraße, Walther-Rathenau-Platz, Ernst-Thälmann-Platz, Rudolf-Breitscheid-Straße, Feldstraße, Am Mühlenberg, der Handwerker-gasse und Luckenwalder Straße befinden.

Auch sobald Gebäudeseiten in einem Winkel von mehr als 130° zu eben genannten Verkehrsflächen stehen, gelten sie im Sinne dieser bzw. der nachfolgenden Gestaltungsfestsetzung nicht mehr als diesen Straßen zugewandt.

Zu Abs. 3.2:

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich in zwei Kategorien mit unterschiedlichem Schutzstatus unterteilen. Eine höhere Priorität (erste Kategorie) werden den Straßen, öffentlichen Wege und Plätzen eingeräumt, die aufgrund ihrer zentralen Lage, aufgrund größerer städtebaulicher Homogenität, ihre Bedeutung als Platz mit wichtigen historischen Bauten und aufgrund einer höheren städtebaulichen Qualität von größerer Bedeutung sind. Dieser ersten Kategorie wurden zugeordnet: Hauptstraße, Walther-Rathenau-Platz, Ernst-Thälmann-Platz, Rudolf-Breitscheid-Straße, Luckenwalder Straße und Am Mühlberg.

Den Straßen und öffentlichen Wegen der zweiten Kategorie wird eine geringere städtebauliche Bedeutung für die Innenstadt zugeschrieben, so dass im Vergleich zur ersten Kategorie nur ein geringerer Gestaltungsanspruch angemessen ist. Auch hier lassen sich jedoch

gestalterisch schützenswerte Elemente ableiten. Den Straßen der zweiten Kategorie sind zugeordnet: Handwerker-gasse, Schul- und Kirchstraße sowie Feldstraße.

3.3 Dachformen und Eindeckungen

(1) Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der ersten Kategorie stehenden oder geplanten baulichen Anlagen muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. Dies gilt nicht, soweit eine Abweichung der Bewahrung oder Wiederherstellung der historischen Ausrichtung des Dachfirstes dient. Satz 1 gilt nicht für den Dachfirst von Nebengebäuden, auch nicht von Nebengebäuden, die in Hauptgebäude umgenutzt werden sollen.

(2) Die Dachneigung der baulichen Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 40° und darf maximal 60° betragen und symmetrisch angeordnet sein.

Andere als in Satz 1 bezeichnete Dachneigungen sind zur Bewahrung oder Wiederherstellung historischer Dachformen und -neigungen zulässig.

(3) Auf den Dächern der den öffentlichen Verkehrsflächen der ersten und zweiten Kategorie zugewandten Dachseiten sind nur naturrote, naturbraune sowie dunkelgraue Dachziegel in lediglich nicht glänzender oder in lediglich leicht glänzender engobierter Form zu verwenden.

(4) Auf Nebengebäuden sind Satteldächer sowie einseitig geneigte Pultdächer zulässig. Satteldächer auf Nebengebäuden müssen beidseitig gleiche Dachneigung haben. Zur Dacheindeckung von Nebengebäuden sind abweichend von Absatz 3 Satz 1 sowohl auf der straßenabgewandten Seite als auch zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert auch Bitumenschweißbahnen (Dachpappe) zulässig. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für Nebengebäude, wenn sie in Hauptgebäude umgenutzt werden sollen.

Begründung:

Zu Abs. 1:

Wie bereits erläutert, tragen Dachformen sowie der Verlauf des Dachfirstes wesentlich zum Wert des Stadtbildes von Braut/Mark bei. Der Dachfirst der Wohngebäude und der anderen Hauptanlagen verläuft mit wenigen Ausnahmen im Bereich der Straßen, öffentlichen Wege und Plätze der Kategorie eins, parallel zum Straßenverlauf. Die Häuser stehen also weitgehend traufständig. Der einheitliche Firstverlauf der Dächer ist mitverantwortlich dafür, dass das Stadtbild trotz zahlreicher Sprünge bei den Geschosshöhen und Gebäudehöhen und trotz der Vielfalt bei der Wahl der Fassadenfarbgebung als einheitlich und stimmig empfunden wird. Daher soll und muss auf der Bewahrung der Firstverläufe großen Wert gelegt werden.

Die Regelung wäre für die übrigen Teile des Plangebietes zu weitreichend. Daher ist sie auf die Verkehrsräume beschränkt, die der ersten Kategorie zugeordnet sind. Entlang der Straßen und öffentlichen Wege der Kategorie zwei ist zudem ein Wechsel aus trauf- als auch giebelständig errichteten Gebäuden stadtbildprägend und -belebend.

Die Dächer von Nebenanlagen im Plangebiet weisen unterschiedliche Formen auf. Der Firstverlauf folgt keiner klaren Regel. Daher soll die Regelung zum Firstverlauf auch nicht auf Nebengebäude angewendet werden. Durch den abschließenden Halbsatz wird klargestellt, dass die Gestaltungsregeln zu Dachformen auch dann nicht für Nebengebäude gelten sollen, wenn diese zu Hauptanlagen umgenutzt werden sollen. Städtebaulich kann es reizvoll sein, dass die ursprüngliche Funktion als Nebengebäude auch in der bislang bestehenden Nachkonstruktion ablesbar bleibt.

Zu Abs. 2:

Für das Bild der Dachlandschaft von Baruth/Mark sind neben dem Dachfirstverlauf die Dachneigungen von Bedeutung. Das Stadtbild würde gestört, wenn von der Regel weitgehend einheitlicher Dachneigungen Abstand genommen würde. Daher wird ein Korridor zulässiger Dachneigungen festgesetzt. Die Neigung muss mindestens 40° betragen und darf maximal 60° betragen. Dächer von Häusern mit einer Dachneigung von 45° werden auch als „Winkeldach“ oder „norddeutsches Dach“ bezeichnet. Dächer mit Neigungen von 30° oder weniger bezeichnet man als Flachsatteldächer – solche Dachformen bilden genauso die Ausnahme wie steil ansteigende Dächer mit einer 62° erreichenden Dachneigung (gotisches Dach bzw. altdeutsches Dach). Flach ansteigende Dächer sind entsprechend der Bestandsituation auch bei untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Steile Dächer (wie insbesondere im Falle der Stadtpfarrkirche St. Sebastian) mit mehr als 60° sollen umgekehrt nur zulässig sein, wenn sie der Bewahrung oder Wiederherstellung bestehender historischer Dachkonstruktionen dienen.

Zu Abs. 3:

Weiteres prägendes Element der Dachlandschaft ist die Eindeckung mit naturroten, naturbraunen i.d.R. nicht glänzenden Ziegeln. An diesem Bild soll festgehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich auch dunkelgraue Dachziegel – auch diese sollen allgemein zulässig sein, zumal eine dunkelgraue Ausführung gerade in Verbindung mit der Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen besonders gut harmonisieren und eine größere Homogenität der Dachgestaltung erzeugen.

Die Dachziegel sollen wie beschrieben in nicht glänzender Form ausgeführt werden. Engobierte Dachziegel sind ebenfalls zulässig, soweit sie nur leicht glänzen. Glasierte Dachziegel sind wegen des starken Glanzeffektes hingegen unzulässig.

Zu Abs. 4:

Entlang der Hauptverkehrsstraßen, also Hauptstraße, Rudolf- Breitscheid- Straße, Luckenwalder Straße und Am Mühlberg stehen vereinzelt Nebengebäude. Gerade im Bereich der Hauptstraße sind Nebengebäude aufgrund der Baulücken aus dem zweiten Weltkrieg von der Straße aus häufiger zu sehen oder sind aufgrund fehlender Hauptgebäude zu solchen umfunktioniert worden. Sie stehen in solchen Fällen jedoch nicht direkt an der Straße, sondern etwas zurückgesetzt.

Es entspricht dem historischen Bild von Nebengebäuden, wenn sie durch Pultdächer abgeschlossen werden. Einseitig geneigte Pultdächer sollen daher ebenso zulässig sein wie Satteldächer. Bei Satteldächern von Nebengebäuden ist auf eine beidseitig gleiche Neigung zu achten, so dass sich eine klare Symmetrieachse entlang des Firstes ergibt. Neben Dachziegeln sind abweichend von Absatz 3 Satz 1 sowohl auf Nebengebäuden auch Bitumenschweißbahnen (Dachpappe) zulässig. Dies gilt für die straßenabgewandten Seiten genauso wie für zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert Dachflächen.

Durch den abschließenden Satz wird sichergestellt, dass die Sätze 1 bis 3 auch für Nebengebäude gelten, wenn diese zu Hauptanlagen umgenutzt werden sollen.

3.4 Dachaufbau und Dachbelichtung

(1) An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen sind nur liegende Dachfenster mit einer maximalen Breite von 80 cm und einer maximalen Höhe von 120 cm - Außenkante Rahmen - zulässig.

(2) Mit Ausnahme von Flachgauben sind Dachgauben straßenseitig bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m (Außenmaß) zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Zum Dachfirst und zur Traufe müssen sie einen Mindestabstand von 60 cm aufweisen. Mehrere Gaubenreihen übereinander auf einem Dach sind nicht zulässig. Bei Gauben sind seitliche Verglasungen unzulässig.

(3) Auf den der Hauptstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße, dem Ernst-Thälmann-Platz sowie dem Walther-Rathenau-Platz zugewandten Dächern sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

(4) Die Gesamtansichtsfläche aller den öffentlichen Verkehrsflächen der ersten und zweiten Kategorie zugewandten Dachfenster, Gauben und Dacheinschnitte eines Gebäudedaches

darf nicht mehr als 30% der betreffenden den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachfläche ausmachen.

(5) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dächern, die dem Ernst-Thälmann-Platz, dem Walther-Rathenau-Platz sowie dem Schloss, dem Schlossplatz bzw. Schlosspark zugewandt sind, unzulässig. Ausnahmsweise können solare Dachziegel, auch solche in dunkelgrauer Ausführung, auch den in Satz 1 genannten öffentlichen Plätzen zugewandt, zugelassen werden, wenn sich die solaren Dachziegel von den auf dem Gebäudedach im Übrigen gedeckten Dachziegeln hinsichtlich Form, Farbe und Größe nicht oder nur unwesentlich unterscheiden.

(6) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Flächenverglasungen müssen die gleiche Dachneigung wie das Dach aufweisen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen maximal 20 cm von der Dachfläche abstehen. Dabei darf die Höhe des Dachfirstes nicht überschritten werden.

(7) Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen der ersten und zweiten Kategorie nicht zugewandten Dachflächen zulässig und dürfen in ihrer Höhe nicht über den jeweiligen Dachfirst hinausragen.

Begründung:

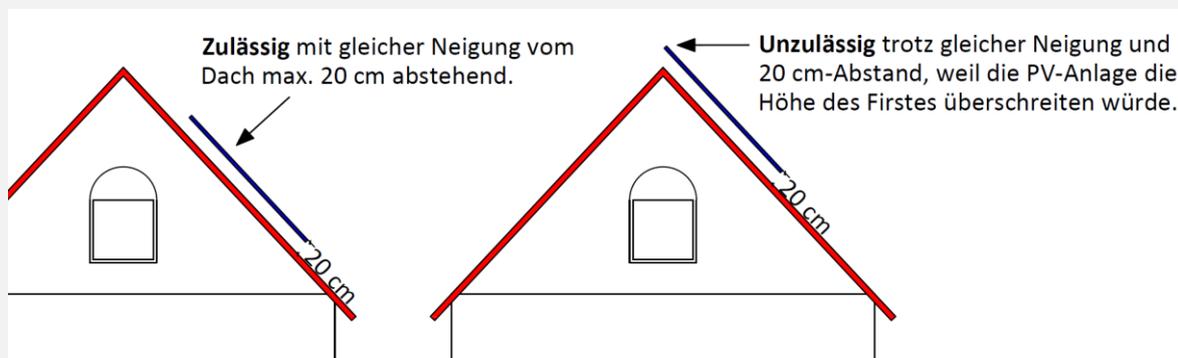
Zu Abs. 1 - 7:

Kennzeichnend für die Dachlandschaft in Baruth/Mark ist der Umstand, dass die Dächer straßenseitig zu größeren Teilen durch Dachgauben, Segmentgiebel und kleinere liegende Dachfenster geprägt sind. In einigen Dachabschnitten übersteigt die Zahl realisierter Gauben das übliche Maß und sorgt für eine Beeinträchtigung des Stadtbildes. Dachgauben tragen zur Gliederung der Dachlandschaft bei und sollten mit Bedacht gewählt werden. Um ein homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft beizubehalten und nicht weiter zu stören, gehört zum Grundprinzip, dass Dacheinschnitte, Gauben oder Dachfenster (nur zulässig als liegende Dachflächenfenster) nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche der straßenseitig orientierten Dachflächenseiten beanspruchen dürfen, soweit dies die Plangebietsbereiche der ersten und zweiten Kategorie betrifft. Liegende Dachflächenfenster sind zudem auf maximale Ausmaße von 0,8 m Breite x 1,20 m Höhe beschränkt. Maßgeblich ist hierbei die Außenkante des Rahmens. Straßenabgewandt dürfen auch größere Dachflächenfenster eingelassen werden, soweit diese straßenabgewandte Dachseite vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar ist. Straßenseitig sollen Gauben eine Breite von 2,50 m und eine Höhe von 1,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Sie sollen auch einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Zum Dachfirst und zur Traufe müssen sie einen Mindestabstand von 60 cm aufweisen. Mehrere Gaubenreihen übereinander auf einem Dach sind ebenso unzulässig wie seitliche Verglasungen. Flachdachgauben sind unzulässig.

Um ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild zu sichern, sind an den für die städtebauliche Ordnung der Innenstadt von Baruth/Mark besonders herausgehobenen öffentlichen Verkehrsräumen Dacheinschnitte (z.B. in Form von Dachterrassen) straßenzugewandt nicht zulässig. Diese Regelung betrifft die Hauptstraße, die Rudolf-Breitscheid-Straße, den Ernst-Thälmann-Platz sowie den Walther-Rathenau-Platz.

Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen zulässig und dürfen in ihrer Höhe nicht über den jeweiligen Dachfirst hinausragen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt Folgendes: Auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite sind sie regelmäßig zulässig. Auch straßenzugewandt sollen sie, den bedeutender werdenden Anforderungen des vorbeugenden Klimaschutzes entsprechend, zulässig sein. Um dennoch für ein möglichst homogenes Straßenbild zu sorgen, ist die Zulässigkeit von straßenseitig angebrachten Photovoltaikanlagen an bestimmte Regelungen geknüpft worden. So müssen Solaranlagen dieselbe Neigung wie die des Daches aufweisen. Sie dürfen maximal 20 cm über der Dachfläche überstehen bzw. von ihr abstehen. Dabei darf die Höhe des Dachfirstes nicht überschritten werden.



Wegen der herausgehobenen städtebaulichen Stellung der drei Plätze, sind dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie am *Ernst-Thälmann-Platz*, am *Walther-Rathenau-Platz* sowie am *Schloss*, *Schlossplatz* bzw. *Schlosspark* unzulässig. Ausnahmsweise kann dort Solarenergie in Form solarer Dachziegel, auch solche in dunkelgrauer Ausführung, zugelassen werden. Diverse Anbieter haben entsprechende solare Dachziegel entwickelt, die sich nicht mehr stark von normalen Dachziegeln unterscheiden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solare Dachziegel in der Regel nicht eine komplette Dachseite bedecken, sondern insbesondere am Rand und auf verbleibenden Restflächen normale Dachziegel eingesetzt werden. Um dennoch eine harmonische und homogene Gesamtansicht des Daches zu gewährleisten, ist geregelt, dass die auf der

betreffenden Dachseite verwendeten solaren Dachziegel den übrigen auf der Seite gedeckten Dachziegeln hinsichtlich Form, Größe und Farbe gleichen müssen. Unzulässig wäre es beispielsweise, wenn auf einem bestehenden Dach mit bislang rotbraunen Dachziegeln dunkelgraue solare Dachziegel gedeckt werden, so dass Dachziegel unterschiedlicher Farbe die Dachseite prägen.

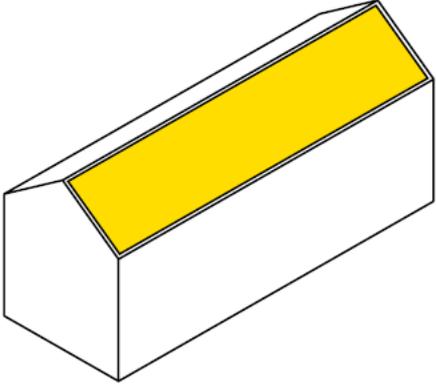
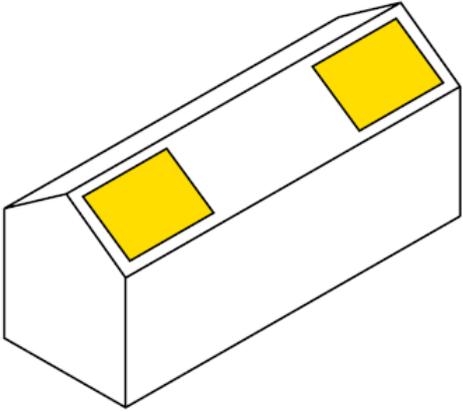
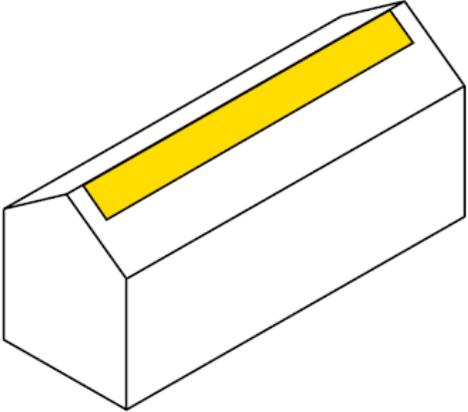
Voraussetzung ist also, dass sie sich verträglich in das Bild der Stadtlandschaft einfügen. Solare Dachziegel sind dadurch gekennzeichnet, dass sich die Solarmodule aus kleinen, dachziegelgroßen Einheiten zusammensetzen. Sie können in roter und grauer, auch dunkelgrauer Ausführung zugelassen werden. Solare Dachziegel sind zudem dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht auf das Dach aufgesetzt werden (und davon abstehen), sondern eine Flächenebene mit der Dacheindeckung bilden (vgl. nachfolgende Fotos)





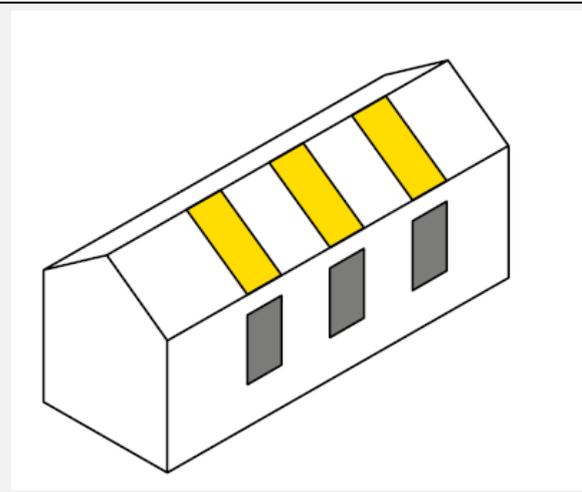
Dem Schutz der Baukultur und historischen Stadtgestalt steht das steigende allgemeine Erfordernis und gleichzeitig private Bedürfnis zum Klimaschutz gegenüber (s.o.). Der Plan soll diesem Umstand Rechnung tragen und berücksichtigen, dass grundsätzlich nach Süden oder Westen ausgerichtete Dachflächenseiten für eine Solarenergienutzung geeigneter sind als die Nord- oder Ostseiten eines Daches. Daher sollen und müssen über Solardachziegel hinaus straßenseitig auch normale Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom zulässig sein. Gestalterisch werden straßenzugewandt auf den Dächern angebrachte PV-Anlagen vor allem dann und deshalb als störend und aus baukultureller Sicht problematisch empfunden, wenn sie hinsichtlich ihrer Größe und des Anbringensortes individuell sehr unterschiedlich auf den Dächern installiert werden. Auf diese Weise ergibt sich eine städtebauliche Unordnung, die sich nicht mit den baulichen Qualitäten einer sanierten historischen Altstadt verträgt. Vor diesem Hintergrund sollte im Zusammenhang mit der Genehmigung von Solaranlagen auf eine städtebaulich verträgliche Installation von Solaranlagen geachtet werden. Auf spezifische einschränkende Regelungen soll aber zugunsten einer individuellen Abstimmung zwischen Bauherr und Stadtverwaltung verzichtet werden. Bereits durch den mit der Erhaltungssatzung verbundenen Genehmigungsvorbehalt ist gesichert, dass sich Stadt und Bauherr zu einer stadtbildverträglichen Installation von Solaranlagen abstimmen können.

Es empfehlen sich folgende Prinzipien (Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Solaranlagen gut gestalten, München 2013):

	<p>Dachfläche vollflächig mit einheitlichem Material belegen. Dies geht dann besonders gut, wenn das Dach im Übrigen nicht durch Fenster, Gauben oder Einschnitte unterbrochen ist.</p> <p>(Bildquelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Solaranlagen gut gestalten, München 2013)</p>
	<p>Kleinere Dachfelder als klare, geometrische, am besten symmetrisch angeordnete Grundformen wie Rechtecke und Bänder anlegen.</p> <p>(Bildquelle: ebd.)</p>
	<p>(Bildquelle: ebd.)</p>

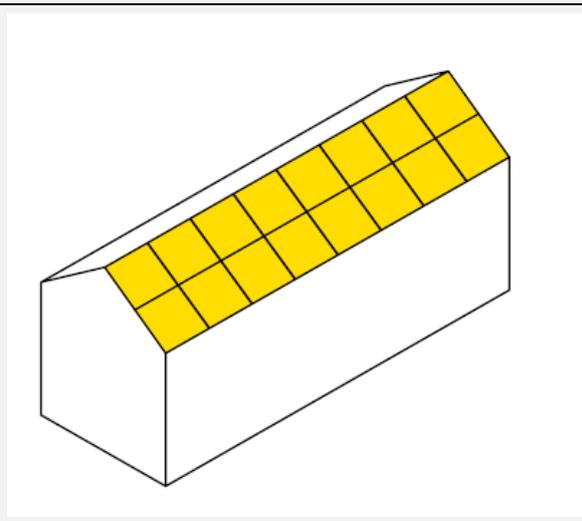


Bei Dächern mit Gauben oder Dachfenstern Orientierung an deren Maßen, so dass sich eine Einheit bildet.



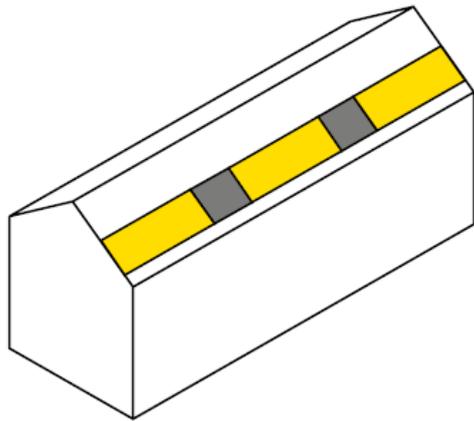
Proportionen und Achsen aufnehmen.

(Bildquelle: ebd.)



Module gleicher Formate, Größen und Farben verwenden.

(Bildquelle: ebd.)



Dachfenster einbeziehen mit kombinierbaren Fenster- und Solarmodulen

(Bildquelle: ebd.)

Im Zusammenhang mit der Installation von Photovoltaikanlagen sollte das Brandschutzmerkblatt des Landkreises Teltow Fläming beachtet werden:

Infolge der Installation von Photovoltaikanlagen dürfen keine gefährlichen berührbaren DC-Spannungen auftreten, um die Brandbekämpfung und andere Formen der Hilfeleistung nicht zu gefährden. Unter anderem ist auf eine hinreichende Kennzeichnung der Photovoltaikanlage und der Abschaltvorrichtung am Hausanschlusskasten bzw. der Gebäudehauptverteilung und – soweit vorhanden – am Feuerwehr-Informations- und Bediensystem der Brandmeldeanlage zu achten. Für entsprechende formstabile und lichtbeständige Warn- und Hinweisschilder sind die Anwendungsregel VDE-AR 2100-712 sowie gem. DIN 4066 D1 „Hinweisschilder für die Feuerwehr zu beachten. Ein Übersichtsplan nach Anwendungsregel VDE-AR 2100-712 ist am Übergabepunkt der elektrischen Anlage in geeigneter Weise anzubringen. Ein Übersichtsplan muss u.a. alle spannungsführenden, nicht abschaltbaren Leitungen, gegen Feuer geschützt verlegte spannungsführende PV-DC-Leitungen im Gebäude, die Lage des PV-Generators sowie die Position aller DC-Freischaltvorrichtungen umfassen. Die DC-Freischaltstelle und ggf. das PV-Abschaltelement sowie die AC-Sicherung vor der Netzeinspeisung sind grafisch und textlich in den Feuerwehrplan aufzunehmen.

3.5 Öffnungen, Fenster und Schaufenster

(1) Den öffentlichen Verkehrsflächen der ersten Kategorie zugewandte Fensterrahmen, Türen und Tore der Gebäude sind in Holz auszuführen; sie dürfen auch aus Kunststoff hergestellt werden, wenn ihre Optik der von Holz entspricht. Ein sich der Gesamtheit von Tor bzw. Tür unterordnender Glasanteil ist zulässig.

(2) Farben von Fenstersprossungen der den öffentlichen Verkehrsflächen der ersten Kategorie zugewandten Fenster müssen der Fensterrahmenfarbe entsprechen.

(3) Eine Kombination liegender und stehender Fensterformate innerhalb einer den Verkehrsflächen zugewandten Fassade eines Gebäudes ist unzulässig.

(4) Zur Verglasung der Fenster ist nur Flachglas zu verwenden. Gewölbtes, farbiges, strukturiertes, verspiegeltes, stark spiegelndes, reflektierendes oder farblich beschichtetes Glas sowie in die Rahmen eingearbeitete Bleche sind nicht zulässig.

Begründung:

Hinsichtlich der Öffnungen soll straßenseitig auf wenige grundlegende Prinzipien geachtet werden. Einen besonderen Wert haben aus Holz angefertigte Fensterrahmen, Türen und Tore. Da Holzanfertigungen jedoch mit höheren Kosten verbunden sind und innerhalb des Plangebietes auch andere Materialien nicht unüblich sind, soll insbesondere bei Fensterrahmen gelten, dass diese alternativ auch aus Kunststoff gefertigt sein dürfen, wenn die Optik der von Holzrahmen entspricht. Dieses Prinzip gilt auch für Tore und Türen.

Häufig sind Fenster gegliedert oder gesprosst. Die Farben der Fenstereinteilungen sollen und müssen den Farben der Fensterrahmen entsprechen. Ein Farbwechsel würde straßenseitig zu einer erheblichen Störung des Stadtbildes führen.

Fenster sind sowohl als liegendes Format (also breiter als hoch) als auch als stehendes Format zulässig. Allerdings gilt, dass innerhalb einer Fassade eines Gebäudes ein Wechsel aus stehenden und liegenden Formaten straßenzugewandt unzulässig ist.

Auch für die Fensterscheiben selbst sind Vorgaben erforderlich: Es soll ausschließlich Flachglas verwendet werden. Die Fenstergläser sollen nicht gewölbt sein, sie sollen weder farbig, noch strukturiert, verspiegelt, stark spiegelnd, reflektierend oder farblich beschichtet sein. In die Rahmen eingearbeitete Bleche sind nicht zulässig. Bei Verbundfenstern und Kastenfenstern darf die innere Scheibe ohne Teilung ausgebildet werden.

3.6 Rollläden, Jalousien und Markisen

Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind im Erdgeschoss vor den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Schaufenstern und vor Eingangsbereichen von Geschäften, gastronomischen und anderen gewerblichen Einrichtungen ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Als Markisenmaterial dürfen nur textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden.

Begründung:

Markisen im Erdgeschoss vor Schaufenstern sind in der Innenstadt von Baruth/Mark eher die Ausnahme. Das heißt aber nicht, dass sich nicht – auch im Zuge des Klimawandels – in Zukunft ein Bedarf an Sonnen- und Regenschutz einstellt. Vorbeugend wird daher geregelt, dass ein sich ergebender Bedarf an Sonnen- und Regenschutz nur in Form von beweglichen Markisen zulässig ist, jedoch nur vor Schaufenstern und vor Eingangsbereichen von Geschäften, gastronomischen und anderen gewerblichen Einrichtungen. Diese Regelung be-

zieht sich lediglich auf Markisen, die sich ein- und ausfahren lassen. Markisen, Korbmarkisen ausgenommen. Für die Markisen dürfen lediglich textile Stoffe mit matter Oberfläche verwendet werden.

3.7 Fassaden

(1) *Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte vorhandene oder nachweislich dokumentierte Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckornamente, Fenstereinfassungen, Sockel und sonstige Gliederungen sind bei Erneuerung und Instandsetzung beizubehalten bzw. wiederherzustellen, wobei denkmalrechtlich abgestimmte Vereinfachungen zulässig sind.*

(2) *Zulässige Baumaterialien sind Putz, Klinker, Holz, Fachwerk. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen von Mauerwerksbauten sind in Glattputz oder fein ausgeriebenem Mineralputz bis max. 5 mm Körnung auszuführen. Ausnahmen sind ausschließlich zur Sicherung des historischen Bestandes zulässig.*

(3) *Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Holzfachwerk- und Klinkerfassaden sind zu erhalten und dürfen nicht nachträglich überputzt oder anderweitig verkleidet werden.*

(4) *An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind glänzende Fassadenoberflächen wie polierter Granit, glänzende Farben oder glasierte Ziegel unzulässig.*

(5) *Material und Farbe von Giebel- und Brandwänden müssen mit Material und Farbe der straßenseitigen Fassaden übereinstimmen.*

(6) *Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen der Kategorien eins und zwei zugewandten Fassaden sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig.*

(7) *An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sowie zwischen den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassaden und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Klimaanlage, Klimageräte, Wärmepumpen und vergleichbare Anlagen nicht zulässig.*

Begründung:

Zu Abs. 1:

Fassadenelemente zur Gliederung, Belebung und Auflockerung der Gebäudefront haben Tradition und sind so individuell wie jedes Haus. Sie sind zu erhalten bzw. sollen im Rahmen von Baumaßnahmen an der Fassade wiederhergestellt werden. Diese geschichtliche Verbundenheit mit der ursprünglichen Baukultur soll gefördert und wiederbelebt werden. Eine denkmalrechtliche Zustimmung vorausgesetzt, sollen bei der Wiederherstellung historischer Elemente an denkmalgeschützten Gebäuden Vereinfachungen zulässig sein.

Zu Abs. 2:

Im Zuge des Klimawandels wird eine umweltbewusste Bauweise immer bedeutender. Zudem ist Baruth/Mark seit Jahren Holzkompetenzzentrum. Der für Baruth/Mark bedeutendste Industriezweig darf sich auch im Bild der Stadt widerspiegeln und ist als Baumaterial ebenso zulässig wie Putz, Klinker und Fachwerk.

Zu Abs. 3:

Ortsbildprägend und historisch als Zeugnis der Baukultur von Bedeutung sind die vereinzelte im Innenstadtbereich auftauchenden Fachwerkhäuser, denen aufgrund ihrer baukulturellen Einzigartigkeit eine besondere Schutzwirkung zukommt. Holzfachwerkfassaden sind aus diesem Grund zu erhalten.

Zu Abs. 4:

Abweichungen von der vorherrschenden Gestaltung der straßenseitigen Fassadenflächen sollen möglichst vermieden werden, um ein Einfügen in den Bestand zu garantieren. Das Straßenbild würde insbesondere von glänzenden Fassadenoberflächen wie polierter Granit oder glasierte Ziegel sowie glänzende Farben an Fassaden empfindlich gestört werden. Dies ist daher unzulässig.

Zu Abs. 5 und 6

Die bisher geltende Gestaltungssatzung hat tief reichende Vorgaben zur zulässigen Farbgestaltung der Fassaden geregelt. Diesbezüglich soll eine größere Liberalisierung erfolgen. Insbesondere eine Beschränkung helle gelbe und braune Töne würde dem heutigen Stadtbild nicht gerecht werden. Zentral ist jedoch, dass glänzende Farben unzulässig sind – sie finden sich nicht auch gegenwärtig nicht im Stadtbild wieder.

Auch für Giebel- und Brandwände sollen Vorgaben gelten. Material und Material dieser Wände müssen danach mit Material und Farben der straßenseitigen Wände der Gebäude übereinstimmen. Bei giebelständig errichteten baulichen Anlagen gilt dies sinngemäß hinsichtlich der Längsseitenfassaden, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

Schließlich wird geregelt, dass auf den den öffentlichen Verkehrsflächen der Kategorien eins und zwei zugewandten Fassaden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig. Diese würden für eine empfindliche Störung des Stadtbildes sorgen. Zugunsten des Klimaschutzes sind aber weitgehende Möglichkeiten auf den Dächern der baulichen Anlagen gesichert worden.

Zu Abs. 7:

Das Erscheinungsbild einer Stadt kann empfindlich gestört werden durch Klimageräte, Klimaanlageanlagen – auch durch (Luft-)Wärmepumpen –, die an der Fassade oder, z.B. im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße mit ihrem harmonischen Erscheinungsbild, im Vorgarten installiert werden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass solche oder vergleichbare Anlagen das vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Festsetzung bezieht sich somit nicht auf der öffentlichen Einsehbarkeit entzogene (insbesondere straßenabgewandte) Fassaden und Gartenbereiche.

3.8 Werbeanlagen

(1) Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BbgBO eine Erlaubnispflicht eingeführt. Werbeanlagen jeglicher Art müssen sich den Schutzziele dieser Satzung unterordnen.

(2) Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone und dem darüber liegenden Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden.

(3) Werbeanlagen als Ausleger an den straßenzugewandten Außenwänden von Gebäuden dürfen maximal 0,85 m auskragen und eine geschlossene Fläche von maximal 0,5 m² haben. Die Schildstärke nicht mehr als 0,2 m. Je Laden bzw. Gewerbebetrieb ist nur ein Ausleger zulässig.

(4) Schilder sowie Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an oder direkt auf der Fassade dürfen maximal 0,2 m auskragen und höchstens 50 cm hoch sein. Das Schild oder der Schriftzug muss direkt Bezug auf die Gliederung der Fassade nehmen.

(5) Werbeanlagen dürfen Elemente, die das Gebäude gliedern, wie Fenster, Tore, Gesimse, Schmuck- und Zierelemente, nicht überdecken.

(6) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sowie grelle Beleuchtung und Leuchtkästen sind unzulässig. Bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig ist eine indirekte Beleuchtung durch eine Hinterleuchtung in warmen hellen Farbtönen.

(7) Werbeanlagen, die nicht durch vorübergehend für ein Stadtfest oder für die Zwecke eines Wahlkampfes angebracht werden sollen, sind unzulässig:

- an Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen*
- auf Giebel- und Dachflächen, Schornsteinen.*

(8) Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten nicht:

- touristische Hinweisschilder,*
- Hinweisschilder an Baustellen,*
- Hinweisschilder und Schaukästen in Verantwortung der Stadt Baruth/Mark.*

Begründung:

Zu Abs. 1 – 8:

Werbeanlagen sollen und wollen auf Geschäfte und ihre Produkte aufmerksam machen. Es liegt in der Natur der Sache, dass sie auffallen sollen. Damit verbunden ist die Gefahr, dass sie so dominant das Stadtbild prägen, dass dessen Qualität darunter leidet. Daher sind Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sowie grelle Beleuchtung und Leuchtkästen unzulässig. Bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Stadtbildverträglich und daher zulässig ist hingegen eine indirekte Beleuchtung durch Hinterleuchtung eines an die Fassade angebrachten Schriftzugs. Die Hinterleuchtung soll in warmen hellen Farbtönen erfolgen.

Werbeanlagen als Ausleger dürfen (straßenzugewandt) maximal 0.85 m auskragen und maximal 0,5 m² groß sein. An der Fassade angebrachte Werbeschilder sowie Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen maximal 20 cm vor der Fassade auskragen. Ihre maximale Höhe darf jeweils 50 cm nicht überschreiten. Bei der Anbringung der Werbeanlagen ist auf die übrigen Elemente, die die Fassade gliedern und prägen Rücksicht und Bezug zu nehmen. So sind die äußeren Ränder von Fenster- und Türöffnungen ebenso als äußerster Rand für Werbeanlagen zu wählen.

Werbeanlagen, die nicht durch vorübergehend für ein Stadtfest oder für die Zwecke eines Wahlkampfes angebracht werden sollen, sind an Bäumen, Masten, Straßenlaternen und Verkehrszeichen sowie auf Giebel- und Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Auch Warenautomaten sind unzulässig. Nur für touristische Hinweisschilder, für Baustellenschilder sowie für Hinweisschilder sollen die Vorschriften zu den Werbeanlagen nicht gelten. Schaukästen in Verantwortung der Stadt Baruth/Mark (ggf. auch von Vereinen) sollen zulässig sein.

3.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen zum Ernst-Thälmann-Platz, zum Walther-Rathenau-Platz sowie zur Hauptstraße unzulässig, es sei denn, eine Einfriedung dient der Wiederherstellung einer nachgewiesenen historischen Einfriedung. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Rudolf-Breitscheid-Straße sind lediglich sichtdurchlässige Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,8 m als Einfriedungen einschließlich solcher mit einem bis zu 40 cm hohen Sockelbereich zulässig. Sichtundurchlässige Mauern sind unzulässig.

Begründung:

Der historisch gewachsene Gebäudebestand entlang von Hauptstraße und Walther-Rathenau-Platz ist geprägt durch eine dichte Bebauung mit durchgehender Gebäudeflucht. Mit den straßenseitigen Gebäudefluchten endet (in der Regel) auch das Grundstück, so

dass es hier abgesehen von wenigen Ausnahmen keine Einfriedungen gibt. Vorhandene Einfriedungen genießen Bestandsschutz. Im Bereich des Ernst-Thälmann-Platzes ist die Bebauung zwar nicht geschlossen, jedoch sollen, um die Wirkung des Platzes nicht zu mindern, auch hier Einfriedungen unzulässig sein. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße kommen hingegen Einfriedungen vor. Das liegt auch an der Grundstücksordnung mit Vorgärten. Mit dieser Einteilung des Straßenraums vertragen sich Einfriedungen.

Die vorherrschende Offenheit, der weitgehend freie Blick in die rückwärtigen Teile der Grundstücke soll in der Rudolf-Breitscheid-Straße bewahrt werden. Daher sollen hier die Einfriedungen in der Höhe auf max. 1,80 m beschränkt werden. Deshalb sollen auch Mauern oder etwa Einfriedungen aus Vollblech oder Holz, die eine freie Sicht auf die Grundstücke komplett nehmen, unzulässig sein. Auch Mauern mit Teilöffnungen sollen unzulässig sein. Sie stören den Charakter der überwiegend transparenten Einfriedungen. Die maximale Höhe von 1,80 m für Einfriedungen bezieht sich auf die Gesamthöhe von Zäunen einschließlich möglicher Sockelbereiche. Die meisten Einfriedungen in der Rudolf-Breitscheid-Straße sind bereits Vorbildlich gestaltet und auch deutlich niedriger als 1,8 m gestaltet, was zu begrüßen ist. Vorhandene Mauern haben Bestandsschutz, dürften so aber nicht mehr neu errichtet werden.

Das Einfriedungsverbot entlang am *Ernst-Thälmann-Platz*, am *Walther-Rathenau-Platz* sowie entlang der *Hauptstraße* soll nicht gelten, wenn die Einrichtung einer Einfriedung der Wiederherstellung eines historischen Zustands dient. Von Relevanz könnte diese Öffnungsklausel unter anderem für das Gartendenkmal Schlosspark Baruth/Mark sein.

Am Übergang von Gartendenkmal der Schlossparkanlage und Hauptstraße war eine historische Zaunanlage vorhanden. Belege hierfür liegen vor (vgl. Bericht zu den gartendenkmalpflegerischen Arbeiten "Schloßpark Baruth" von Jörg Saupe, 1992-1994). Wie der Übergang zwischen dem Gartendenkmal Schlosspark Baruth und Hauptstraße zu gestalten ist, ggf. z.B. mit einer Zaunanlage, die am historischen Vorbild ausgerichtet wird, wird auch und insbesondere vom Ergebnis der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung abhängen.

3.10 Verbot von Schottergärten

In den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gärten und Vorgärten sind Schottergärten unzulässig.

Begründung:

Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO sind die Gemeinden ermächtigt, das Verbot von Schottergärten zu erlassen. Von dieser Ermächtigung macht die Stadt Baruth/Mark Gebrauch. Das

Verbot bezieht sich auf Vorgärten und solche Gärten, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

3.11 Verbot von Kleinwindkraftanlagen

In Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig. Ausnahmsweise können Kleinwindkraftanlagen gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 3c BbgBO zugelassen werden, wenn sie ganz oder teilweise vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Begründung:

Windkraftanlagen gehören zu den im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert zulässigen Anlagen. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind sie unzulässig. Windenergieanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3 m gehören (außer in reinen Wohngebieten) gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 3c BbgBO (Kleinwindenergieanlagen) zu den genehmigungsfreien Anlagen. Kleinwindkraftanlagen werden im innerstädtischen Zusammenhang nur selten installiert. Grundsätzlich wären sie aber ohne eine gesonderte Regelung zum Ausschluss solcher Anlagen zulässig – wie dargestellt sogar genehmigungsfrei. Um eine Störung oder Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden, sollen Kleinwindkraftanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans komplett ausgeschlossen werden und somit unzulässig sein. Ausnahmsweise können Kleinwindkraftanlagen – häufig auch als sog. Vertikalachsen-Windkraftanlage – zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Anlagen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Unzulässig wäre bereits, wenn auch nur ein Teil der Anlage vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar wäre.

3.12 Abweichungen

(1) Abweichungen von den in diesem Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn die Abweichung der Wiederherstellung eines nachgewiesenen historischen Zustands dient. Die Abweichung im Sinne von Satz 1 setzt die Zustimmung der Stadt Baruth/Mark durch Beschluss der Stadtverordneten voraus.

(2) Abweichungen von den in den in diesem Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn ihre Einhaltung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange im besonderen Einzelfall ausnahmsweise nicht erforderlich ist. Die Abweichung im Sinne von Satz 1 setzt die Zustimmung der Stadt Baruth/Mark durch Beschluss der Stadtverordneten voraus.

(3) Erhebliche Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften können bei der Neuerrichtung oder Änderung baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese erforderlich sind, um mithilfe einer qualitätvollen und modernen Architektursprache bewusst einen städtebaulichen Kontrapunkt zum übrigen Gebäudebestand zu setzen. Die Abweichung setzt die Anhörung des zuständigen regionalen Gestaltungsbeirats sowie Zustimmung der Stadt Baruth/Mark durch Beschluss der Stadtverordneten voraus.

Begründung:

Zu Abs. 1 – 3:

Die formulierte Satzung dient dem allgemeinen Interesse und der Durchsetzung der Ziele zum Erhalt der historischen Altstadt. Unter Umständen kann es durch Festsetzungen der Satzung zu unbeabsichtigten Härtefällen kommen oder die Satzung den formulierten Zielen entgegenwirken. Abweichungen setzen das Einvernehmen der Stadt Baruth/Mark voraus.

Zu Abs. 4:

Die Grenzen von Gestaltungssatzungen zeigen sich oft in den Momenten, in denen ein Bauherr oder eine Bauherrin ein Vorhaben auf der Grundlage eines modernen Architekturentwurfs umsetzen will, das trotz hoher architektonischer Qualität am starren Regelgerüst der Satzung scheitert. In manchen Fällen sind städtebaulich und architektonisch weniger befriedigende Kompromisse das Ergebnis, was schade ist. Solche Fälle sollen in Baruth/Mark vermieden werden. Die Stadt kann sich in Einzel- bzw. Ausnahmefällen vorstellen, dass die übliche Regel der im Gebiet vorherrschenden städtebaulichen Formensprache „kontrastiert“ wird, wenn anstatt ihrer eine moderne Architektur entsteht. Voraussetzung für die Genehmigung ist, dass zuvor der regionale Gestaltungsrat einberufen wird, der kraft seiner Fachexpertise zu dem Vorhaben eine Empfehlung abgibt. Die Stadt entscheidet dann auf der Grundlage von Entwurf und Empfehlung des regionalen Gestaltungsbeirats, ob das Vorhaben genehmigt werden soll oder nicht. Möglich ist, dass der Entwurf für die Baumaßnahme aufgrund von Hinweisen des Gestaltungsbeirats oder der Stadt noch einmal so überarbeitet wird, dass der Planung von Seiten der Stadt erst im Ergebnis die Überarbeitung zugestimmt wird.

Es gibt gute Beispiele für von den Gestaltungsvorschriften abweichende bauliche Anlagen, die zur einer besseren städtebaulichen Qualität und zu einer positiven Belegung des Stadtbildes beigetragen haben, z.B. die Akademie der Künste am Pariser Platz in Berlin, deren Fassade abweichend von der geltenden Vorschrift zu 100% aus Glas besteht, während nach der Vorschrift der Glasanteil an der Fassade bei maximal 50% liegen darf. Mit Blick auf noch aus dem Zweiten Weltkrieg zurückgehende Baulücken sind in Baruth/Mark gute Gelegenheiten für eine moderne, vom Regelwerk der Gestaltungssatzung abweichende Architektur

vorstellbar – sie kann, eine entsprechende Qualität vorausgesetzt, zur Belebung des Stadtbildes beitragen.

Die Entscheidung zugunsten oder zuungunsten eines von den Gestaltungsvorschriften abweichenden Bauwerks ist unabhängig vom Renommee eines Architekturbüros zu treffen. Nicht der Name des beauftragten Planers ist ausschlaggebend.

Im Rahmen der Überlegungen einer geeigneten Regelung wurde geprüft, ob sich alternativ Grundstücke bzw. Plangebietsteile räumlich festlegen lassen, die von den Gestaltungsfestsetzungen oder von einem Teil der Gestaltungsfestsetzungen von vorneherein freigestellt werden könnten. Gegen diese Festsetzungsalternative sprachen im Ergebnis der Abwägung jedoch folgende Argumente:

Es würde die Gefahr bestehen, dass der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht gewährleistet werden kann. Eine Entscheidung über von den Gestaltungsfestsetzungen freizustellende Grundstücke kann kaum gleich behandelnd sein. Eine Beschränkung auf bislang unbebaute Grundstücke wäre nicht begründbar, da es gute Gründe geben kann, den vollständigen Abbruch und Neubau einer Gebäudesanierung vorzuziehen, wenn die Sanierung unverhältnismäßig teuer würde. Solche Fälle gab es in der Vergangenheit bereits. Eine Ausweitung der Freistellungsregelung auf unbebaute Grundstücke unter Einschluss von solchen Grundstücken mit stark sanierungsbedürftigen Gebäuden verbietet sich wiederum, weil eine Überprüfung der Baufähigkeit baulicher Anlagen, die unter dieser Voraussetzung vom Festsetzungswerk freizustellen wären, allein auf Grundlage des äußeren straßenseitigen Eindrucks nicht möglich wäre. Auf dieser Grundlage ist also eine objektive Festlegung nicht möglich. Die Feststellung einer erheblichen Sanierungsbedürftigkeit, die den Abriss und Neubau nahelegen würde, würde gutachterliche Tätigkeiten mit unverhältnismäßig hohem (Kosten-)Aufwand notwendig machen.

Abgesehen davon ist es überhaupt nicht das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans, jedem Bauherrn auf unbebauten Grundstücken sowie auf Grundstücken stark sanierungsbedürftiger einen größeren gestalterischen Freiraum zu geben. Städtebauliches Ziel ist vielmehr, die Gestaltungsprinzipien der Baruther Innenstadt bei zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten und sich davon leiten zu lassen. Insoweit ist es gut und hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung der Planung deutlich besser, dass eine abweichende moderne Architektur nur im Wege einer Ausnahme ermöglicht werden kann und zudem den Aufwand der Beurteilung durch ein unabhängiges Gremium, nämlich durch den regionalen Gestaltungsbeirat der Brandenburgischen Architektenkammer, erforderlich macht.

Die Ausnahmeregelung des Absatzes 3 stellt den Gleichbehandlungsgrundsatz im Rahmen des rechtlich Regelbaren sicher.

3.13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften festgesetzten Vorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Begründung:

Zu Abs. 1 – 2:

Städtebauliche Maßnahmen zum Schutz der kulturhistorischen Strukturen der Stadt Baruth/Mark durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung können bei geringen Veränderungen am Gebäudebestand weitreichende Auswirkungen auf das gesamte Stadtbild haben und sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.

4. Textliche Festsetzungen zur Aufhebung anderer Satzungen

(1) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird die Erhaltungssatzung Baruth/Mark, beschlossen am 11.06.1991, genehmigt am 21.04.1992, veröffentlicht im Amtsblatt am 13.05.1993, aufgehoben.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird die Gestaltungssatzung Baruth/Mark, beschlossen am 18.03.1998, veröffentlicht im Amtsblatt am 10.07.1998, aufgehoben.

Begründung:

Für Baruth/Mark gibt es bereits eine Erhaltungssatzung, in Kraft getreten im Jahr 1993, sowie eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1998. Beide Satzungen haben sich teils aufgrund von Überreglementierungen (Gestaltungssatzung) sowie wegen teils nicht gerechtfertigter Geltungsbereichsabgrenzungen (die Erhaltungssatzung bezieht sich auf die Gesamtstadt) als in Teilen nicht durchführbar erwiesen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die beiden Altsatzungen außer Kraft. (vgl. im Übrigen Kap. 1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung).

5. Textlicher Hinweis

Nach § 3 (1) BbgBKG in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ beträgt der Löschwasserbedarf im Umkreis von 300 m zu einem Brandobjekt 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ebenso wenig erforderlich wie eine Umweltprüfung (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB). Denn in dem einfachen Bebauungsplan, der lediglich auf Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB bezogen ist, werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB nur die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die Neuerrichtung baulicher Anlagen auf bisher unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit nur möglich, wenn dies nach § 34 BauGB bereits zuvor zulässig gewesen ist.

7. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 26,53 ha.

III. Auswirkungen der Planung

1. Soziale Auswirkungen

Unmittelbare soziale Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten. Ziel des Bebauungsplans ist vor allem der Schutz der wertvollen baulichen Strukturen. Daraus folgen keine sozialen Auswirkungen größerer Tragweite.

2. Stadtplanerische Auswirkungen

Da der Schutz und die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt von Baruth/Mark Ziel der Planung sind, bestehen die stadtplanerischen (positiven) Auswirkungen in der Wahrung städtebaulicher und architektonischer Gestaltungsprinzipien. Durch die Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan in Form örtlicher Bauvorschriften ist zudem mit einer schrittweisen positiven Entwicklung des Stadtbildes zu rechnen.

3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Für die Stadt Baruth/Mark ergeben sich – abgesehen von den Kosten für das Planwerk – keine weiteren ökonomischen, finanziellen oder fiskalischen Auswirkungen. Die im Bebauungsplan integrierte Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben zur Folge, dass geplante bauliche Veränderungen sich deutlich erleichtern durch die Überarbeitung der vorherigen Satzungen und nur noch auf bestimmte Bereiche der Stadt beschränkt sind. Hier kann beispielsweise bei dem Austausch von Fenstern aufgrund des Gestaltungsanspruchs nicht die günstigste bauliche Lösung gewählt werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Umweltauswirkungen ausgelöst, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig wären. Dies gilt auch für den Oberflächenwasserkörper Hammerfließ (Gewässer II. Ordnung), das in das Plangebiet hineinragt und dessen Einzugsgebiet sich auf die gesamte Baruther Innenstadt erstreckt. Bei dem Hammerfließ handelt es sich um ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer.

Die Umweltziele gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) finden sich als Bewirtschaftungsziele im WHG in Form von Maßnahmenprogrammen nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG wieder. Einzelheiten können auf den Internetseiten des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/>

Grundsätzlich sind im Umgang mit dem Hammerfließ gem. § 27 WHG das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot zu beachten.

Auch die Grundwassermessstelle, die nördlich des Ernst-Thälmann-Platzes liegt, ist nicht von der Planung betroffen. Grundsätzlich aber gilt in diesem Zusammenhang das Abstimmungsanfordernis im Falle von Baumaßnahmen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de).

IV. Verfahren und Sonstiges

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss: Erfolgte am 23.09.2021, bekannt gemacht am 15.10.2021 im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark (06 Jahrgang, Nummer 10/2021)

2. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung: Erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2023 an das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung.

3. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB: Das Anschreiben wurde am 18.03.2023 versendet, Gelegenheit zur Stellungnahme wurde bis zum 21.04.2023 gegeben.

4. Auslegungsbeschluss und Zeitraum der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: Die öffentliche Auslegung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.03.2023 beschlossen. Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark (8. Jahrgang, Nummer 03/2023) erschienen am 17.03.2023. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 27.03.2023 bis einschließlich 10.05.2023 statt.

5. Am 27.04.2023 fand eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanentwurf statt, in der die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit hatten, sich über das Instrument zu informieren und Hinweise zu geben.

6. Auslegungsbeschluss und Zeitraum der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: Die öffentliche Auslegung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.03.2023 beschlossen. Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark (8. Jahrgang, Nummer 03/2023) erschienen am 17.03.2023. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 27.03.2023 bis einschließlich 10.05.2023 statt.

7. Nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB wurde der Bebauungsplan geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung erfolgte im Rahmen einer Internetveröffentlichung im Zeitraum zwischen dem 18.12.2023 und dem 26.01.2024 sowie parallel durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. In einem weiteren Schritt fand durch E-Mail-Verkehr vom 24.04.2024 sowie vom 26.04.2024

eine formlose eingeschränkte Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming statt.

8. Abwägungsbeschluss ist für den 23. Mai 2024 vorgesehen.

9. Satzungsbeschluss ist für den 23. Mai 2024 vorgesehen.

2. Wesentliche Ergebnisse im Rahmen der Beteiligungsverfahren

2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2023 wesentliche Hinweise zum Denkmalschutz gegeben, die die Forderung zur nachrichtlichen Kennzeichnung der vorhandenen Denkmale (Baudenkmale und Gartendenkmal Schlosspark Baruth) betreffen. Alle Denkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet worden. Die Begründung ist um zusätzliche Hinweise des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ergänzt worden. Wegen des Konflikts mit den Denkmalschutzbelangen wurde zudem auf die Festsetzung des geplanten Erweiterungs-Parkplatzes im Bereich der Schlossparkanlage verzichtet. Die textliche Festsetzung 3.9 wurde zudem ergänzt, um eine Einfriedung des Schossparks nach historischem Vorbild nicht von vornherein auszuschließen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 06.04.2023 wurden Hinweise aus dem Wasserkörpersteckbrief zum Hammerfließ sowie zur Grundwassermessstelle sowie weitere gegebene in die Begründung aufgenommen.

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 13.04.2023 ergab sich der Hinweis, dass sich innerhalb des Plangebiets geringmächtige bis sehr mächtige Erd- und Mulmnieder Moore befinden, die bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen sind. Die Begründung wurde um den Hinweis ergänzt.

Die Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 31.03.2023, u.a. der Hinweis zum Entwurf des Regionalplans 3.0, wonach das Plangebiet für eine Festlegung als Vorbehaltsgebiet Siedlung vorgesehen ist, wurden, soweit nicht bereits enthalten, in die Begründung übernommen. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen sich aus der Regionalplanung ergebenden Erfordernisse sind für den Bebauungsplan jedoch nicht unmittelbar abwägungserheblich bzw. stehen mit den Zielen des Bebauungsplans in Übereinstimmung. Keine Abwägung erforderlich.

Auf Empfehlung des Landkreises (Stellungnahme vom 30.05.2023) wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Aufhebung der alten Erhaltungssatzung von 1991 (in Kraft getreten im Jahr 1993) und der alten Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1998 regelt. Der Titel des Bebauungsplans wurde entsprechend geändert, weil er durch diese Regelung nicht mehr der Änderung der alten Satzungen dient, sondern diese ersetzt. Ebenfalls wurden auf Empfehlung des Landkreises weitere Hinweise zum sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ aufgenommen, und der Verlauf von Baulinie und Baugrenze wurde im Bereich des Kreuzungspunktes Schulstraße/Hauptstraße angepasst. Auf die zeichnerische Festsetzung des Parkplatzes wird verzichtet, nachdem auch von den Erweiterungsplänen zum Parkplatzangebot (Erweiterungsfläche) Abstand genommen wurde. Es soll schlicht an der Parkplatz-Bestandssituation festgehalten werden, diese soll aber nicht festgesetzt werden in einem Plan, der vor allem die Gestaltung und Erhaltung der baulichen Anlagen zum Gegenstand hat. Von der Ergänzungs-Parkplatzfläche wird vor allem aufgrund der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, vom 18.04.2023 Abstand genommen. Dem Vorschlag, einen Katastervermerk auf der Planzeichnung zu ergänzen wird nicht gefolgt, nachdem das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung mit Schreiben vom 3. Juli 2023 dem Antrag auf Befreiung von der vermessungs- und katasterrechtlichen Bescheinigung der Stadt Baruth/Mark stattgegeben hat.

Das Umweltamt des Landkreises hat auf teils andere Grenzverläufe der Landschaftsschutzgebiete hingewiesen. Aus diesem Grunde hat das Umweltamt Shape-Dateien zur Verfügung gestellt, damit die Grenzen der Schutzgebiete fehlerfrei nachrichtlich in den Plan übernommen werden können. Gleiches gilt für im Plangebiet befindliche Naturdenkmäler. Die Begründung wurde um weitere Hinweise zum Schutzgebietsstatus, zu den Naturdenkmälern sowie zu den Zugriffs- und Tötungsverboten des besonderen Artenschutzes ergänzt. Im Übrigen wurden noch weitere Ergänzungen, u.a. zu vorhandenen Gewässern, in die Begründung aufgenommen.

Das Ordnungsamt des Landkreises hat auf die Bedeutung einer ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser hingewiesen. Danach ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m um ein Brandobjekt herum.

Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 24.04.2023 AG wurden Hinweise zu Trassenbreiten im Bereich von Straßen bzw. Gehwegen sowie zu Aspekten der Bauausführung im Bereich von Telekommunikationsleitungen in die Begründung übernommen, auch wenn diese lediglich mittelbar im Zusammenhang stehen mit den Inhalten des Bebauungsplans.

Die EWE Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 30.03.2023 darauf hingewiesen, dass je nach Leistungsbedarf (z.B. für Wärmepumpen, E-Mobilität, Einspeisung dezentraler Erzeugungsanlagen) zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie auch innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans neue Trafostationen errichtet werden müssen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung übernommen. Grundsätzlich könnte es bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungs- und Kabeltrassen zu Konflikten kommen (darauf hat auch die NBB Netzgesellschaft in ihrer Stellungnahme vom 12.04.2023 aufmerksam gemacht). Gegenüber der ersten Entwurfsfassung wurde von konkret verorteten Pflanzbindungs festsetzungen im Bereich des Schlossparks Abstand genommen. Anpflanzungsmaßnahmen müssen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit geregelt werden. Sie sind ohnehin zulässig, soweit neben den Belangen des Leitungsschutzes vor allem auch denkmalrechtliche Belange beachtet sind. Diese Fragen können aber auf die Genehmigungsplanung und Realisierungsphase verlagert werden.

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, sich während der Auslegungsfrist zwischen dem 27.03.2023 und dem 10.05.2023 zum Planentwurf mit einer Stellungnahme zu äußern. Eine weitere Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme ergab sich im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 27.04.2023. Die Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Einwohnerversammlung führten zu folgenden Änderungen im Planentwurf:

- In die Begründung wurden mit Blick auf zukünftige Photovoltaikanlagen wesentliche Hinweise aus dem Brandschutzmerkblatt des Landkreises Teltow-Fläming aufgenommen.
- Dem Wunsch, Kleinwindkraftanlagen, Klimageäte oder (Luft-)Wärmepumpen an der Fassade oder in den Vorgärten als unzulässig zu erklären, wurde durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung entsprochen (TF 3.7 Abs. 7 sowie TF 3.11).
- Dem Wunsch, engobierte Dachziegel zu ermöglichen, wurde durch Anpassung der entsprechenden Festsetzung entsprochen (TF 3.2 Abs. 3).
- Dem Wunsch, dunkelgraue Dachziegel allgemein zuzulassen, wurde durch Anpassung der entsprechenden Festsetzung entsprochen (TF 3.2 Abs. 3).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging im Übrigen eine weitere Bürgerstellungnahme, die sich auf den Wunsch bezog, ein fernab des Geltungsbereichs des B-Plans und der Innenstadt liegendes privates Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen – verbunden mit dem Wunsch, neues Baurecht für Familienmitglieder zu schaffen. Sofern die Stadt Baruth/Mark diesen Wunsch befürwortet, müsste für die Schaffung von Baurecht jedoch ein gesondertes Planverfahren angeschoben werden. Der B-Plan „Innenstadt Baruth/Mark“ ist das falsche Instrument für das hier vorgebrachte Entwicklungsinteresse und verfolgt andere städtebauliche Ziele.

2.3 Erneute von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Nach der Beteiligung zum Entwurf im Zeitraum vom 27.03.2023 bis einschließlich 10.05.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Daher erfolgt eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Internetveröffentlichung im Zeitraum zwischen dem 18.12.2023 und dem 26.01.2024 sowie parallel durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die folgenden abwägungserhebliche Hinweise ein:

Die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde verwies in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2024 auf einen redaktionellen Fehler in der textlichen Festsetzung 1.1, weil darin auf einen nicht existenten Teil II in der Planzeichnung verwiesen wurde. Die textliche Festsetzung sowie die Begründung wurden entsprechend korrigiert. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung den Anschein erweckte, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich auf im Übrigen nach § 34 BauGB zu bewertende unbeplante Innenbereichsflächen beziehen würde. Da sich der Bebauungsplan auch auf Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB bezieht, musste die textliche Festsetzung 1.1 entsprechend um einen Satz ergänzt werden, der klarstellt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der zum Außenbereich gehörenden Bebauungsplan-Gebietsteilen im Übrigen nach § 35 BauGB richtet.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung 3.3 erging der Hinweis, dass sich die Aussage („Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der ersten Kategorie stehenden baulichen Anlagen ...“) nur auf im Bestand vorhandene Anlagen beziehen würde. Daher wurde die Festsetzung um die Worte „oder geplanten“ ergänzt. Ferner wurde klargestellt, dass Nebengebäude von den Gestaltungsvorschriften in der textlichen Festsetzung 3.3 Abs. 1 und 4 auch dann ausgenommen sind, wenn sie in Hauptgebäude umgenutzt werden.

Der Landkreis Teltow-Fläming hat in seiner Stellungnahme vom 14.02.2024 auf vermeintliche Konflikte mit den Landschaftsschutzgebieten „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ sowie „Baruther Park“ bezogen. Um diese Konflikte auszuräumen wurden in der Begründung Korrekturen vorgenommen. Da der am Schloss vorhandene Parkplatz mittlerweile nicht mehr erweitert werden soll, ist auch aus der Begründung der Hinweis auf die im ersten Planentwurf noch vorgesehene Parkplatz-Erweiterungsfläche herausgenommen worden.

Das Umweltamt störte sich ferner an Regelungen zu Einfriedungen und an Aussagen in der Begründung zu einer historischen Zaunanlage am Schlosspark. Die Ausführungen in der Begründung zur Zaunanlage gehen auf eine Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Stellungnahme vom 18.04.2023) zurück, die auf die historische Zaunanlage entlang der Hauptstraße auf Höhe der Schlossanlage ausdrücklich hingewiesen hat. Sie schrieb: *„Für das Gartendenkmal Schlosspark Baruth existiert bisher noch keine denkmalpflegerische Zielplanung. Abhängig von den künftigen denkmalfachlichen Zielen muss das Gartendenkmal weiterhin entwickelbar bleiben. Bezüglich des in der Gestaltungssatzung formulierten Ausschlusses von Zäunen/Abgrenzungen in Richtung Hauptstraße weisen wir darauf hin, dass einst am Übergang von Gartendenkmal und Hauptstraße eine historische Zaunanlage vorhanden war. Sie erhalten als Beleg entsprechende Abbildungen in der Anlage, welche dem Bericht zu den gartendenkmalpflegerischen Arbeiten "Schloßpark Baruth" von Jörg Saupe, 1992-1994 entnommen wurden. Wir schlagen daher für die Begründung zum B-Plan folgende Formulierung vor: „Der Übergang zwischen dem Gartendenkmal Schlosspark Baruth und der Hauptstraße ist abhängig von dem Ergebnis der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung zu gestalten.“*

Bei den Ausführungen in der Begründung geht es also lediglich um eine Zaunanlage direkt an der Hauptstraße auf Höhe der Schlossanlage, um das Gartendenkmal im Sinne des Denkmalschutzes weiterzuentwickeln. Der Bereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Außerdem möge das Umweltamt den Hauptzweck der Festsetzung beachten. Die Regelung im Bebauungsplan hat in erster Linie den Ausschluss von Einfriedungen (!) entlang bestimmter Abschnitte im Plangebiet zum Inhalt. Es wird geregelt, dass *Einfriedungen entlang der Grund-*

stücksgrenzen zum Ernst-Thälmann-Platz, zum Walther-Rathenau-Platz sowie zur Hauptstraße unzulässig sind“ und lediglich unter der Bedingung in Betracht kommen können, dass sie „der Wiederherstellung einer nachgewiesenen historischen Einfriedung“ dienen (dies entspricht aber weder einer Zulässigkeitsgarantie noch einem Baugebot).

In der Begründung heißt es darüber hinaus lediglich: „...Wie der Übergang zwischen dem Gartendenkmal Schlosspark Baruth und Hauptstraße zu gestalten ist, ggf. z.B. mit einer Zaunanlage, die am historischen Vorbild ausgerichtet wird, wird auch und insbesondere vom Ergebnis der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung abhängen.“

Die Zaunanlage wäre, sofern Pläne dazu überhaupt erarbeitet würden, nur nach historischer Vorlage genehmigungsfähig. Sie würde der Entwicklung des Gartendenkmals dienen und wäre im Sinne der Denkmalfachbehörde wünschenswert. Die Zulässigkeit würde obendrein eine denkmalrechtliche Genehmigung voraussetzen. Die Wiedererrichtung einer aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Zaunanlage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann nicht im Widerspruch stehen zu den von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belangen.

Das Umweltamt sieht zudem einen Konflikt darin, dass Flächen nördlich des Backenbergweges in Orientierung an den Zuschnitt der Sanierungssatzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Die im bisherigen Bebauungsplan einbezogene Fläche betrifft Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Eine Bebauung nach §§ 30 bis 34 BauGB ist hier ohnehin ausgeschlossen und nicht beabsichtigt. Daher wurde die Fläche im Sinne des Umweltamtes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, so dass es hier keine Überschneidung von LSG und Bebauungsplan gibt.

Anders als das Umweltamt annimmt, lässt die durch die Planung vorbereitete Nutzung keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten. Mit dem zweiten Entwurf sind sämtliche Festsetzungen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete herausgenommen worden mit der Ausnahme einer baukörpergenauen Festsetzung des vorhandenen denkmalgeschützten Bestands der zur Schlossanlage gehörenden Bauten.

Ferner wurde im Ergebnis der Abwägung der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze auf Höhe des Backenbergwegs angepasst, damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans hier nicht in das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ hineinragt. Die Anpassung des Geltungsbereichs hat keine Auswirkungen auf die bauliche Nutzung der davon betroffenen Grundstücke, da es sich um im Außenbereich nach § 35 BauGB (zugleich im LSG) liegende Flächen handelt, die für eine städtebauliche Inanspruchnahme nicht in Frage kommen.

Im Zusammenhang mit Gesprächen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Bebauung eines Grundstücks am Rathenauplatz, bei dem eine teils moderne Architektursprache die Abweichung von den Gestaltungsvorschriften erfordert, wurden mögliche Alternativen zur textlichen Festsetzung 3.12 Abs. 3 diskutiert.

Vertreter der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises haben unter Bezugnahme auf die Festsetzung 3.13 (3):

„(3) Erhebliche Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften können bei der Neuerrichtung oder Änderung baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese erforderlich sind, um mithilfe einer qualitätvollen und modernen Architektursprache bewusst einen städtebaulichen Kontrapunkt zum übrigen Gebäudebestand zu setzen. Die Abweichung setzt die Anhörung des zuständigen regionalen Gestaltungsbeirats sowie Zustimmung der Stadt Baruth/Mark durch Beschluss der Stadtverordneten voraus.“

die Frage aufgeworfen, ob diese Festsetzung ausschließlich auf Planungen von „Stararchitekten“ bezogen wäre und eben Planungen von weniger renommierten Büros dadurch ausgeschlossen würden. Die Abweichungsregelung bezieht sich – unabhängig vom Renommee eines Architekturbüros – ausdrücklich auf alle Fälle, die offensichtlich bei Formensprache oder Materialwahl von den Gestaltungsfestsetzungen des B-Plans deutlich und bewusst zugunsten einer modernen Architektursprache von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans abweichen. Für diese Fälle besteht die Möglichkeit zur Zulässigkeit im Wege einer Ausnahme unter der Voraussetzung, dass der regionale Gestaltungsbeirat der Brandenburgischen Architektenkammer zum Vorhaben befragt/angehört wurde und ggü. der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark eine Empfehlung zur Bewertung des Vorhabens abgegeben hat. Auf der Grundlage dieser Empfehlung muss die Stadtverordnetenversammlung dem Vorhaben zustimmen, damit die Ausnahme wirksam werden kann.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hatte als Alternative vorgeschlagen, stattdessen alle unbebauten Grundstücke sowie solche, bei denen man aufgrund einer erkennbaren Bauauffälligkeit von einem anstehenden Abriss und Neubau ausgehen könne, komplett von den Vorgaben der Gestaltungsfestsetzungen zu befreien. Gegen diesen Vorschlag sprechen gleich mehrere Argumente:

1. Das Ziel des Bebauungsplans, bestimmte bauliche Fehlentwicklungen auf einzelnen Grundstücken zu verhindern, würde nicht erreicht werden. Denn auf den betroffenen Grundstücken wären die städtebauliche Grundordnung und Gestaltungsmaximen der Innenstadt erheblich störende bauliche Anlagen denkbar. Sie ließen sich nicht verhindern, sofern eine Anlage nicht bereits am sog. bauordnungsrechtlichen Verunstaltungsverbot scheitert.
2. Stattdessen ist es viel besser, wenn sich abweichende Baumaßnahmen einer Überprüfung durch einen Expertenkreis (regionaler Gestaltungsbeirat) unterziehen müssen und einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich machen.

3. Die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes könnte nicht sicher gestellt werden, wenn dem Vorschlag gefolgt würde. Denn es lässt sich nicht nachvollziehbar und abwägungsgerecht begründen, dass Neubauten auf vorher ausgewählten Grundstücken von den Vorgaben von Gestaltungs- und Erhaltungssatzung freigestellt sein sollten. Es ließe sich zudem nicht zweifelsfrei und objektiv feststellen, bei welchen Bestandsbauten der Bauzustand mittlerweile so schlecht ist, dass ein Abbruch und ein anschließender Neubau wahrscheinlich wären. Wenn überhaupt, müssten für diese Zwecke umfangreiche Begehungen und Gebäudebegutachtungen durchgeführt werden. Dieser Aufwand wäre erstens sehr hoch und unverhältnismäßig, zweitens bleibt es dabei, dass die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans dadurch aus den Augen verloren ginge. Dieser Vorschlag wäre also sehr Streit- und fehleranfällig.
4. Die Regelung 3.13 (3) ist am besten geeignet, die Einhaltung des Gleichbehandlungsgebots sicher zu stellen. Der Fall wird von einem unabhängigen Expertengremium (dem regionalen Gestaltungsbeirat) begutachtet. Auf der Grundlage der Positionierung der Experten muss die Stadtverordnetenversammlung entscheiden.

2.4 Erneute (formlose) Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde zur vorsorglichen Abstimmung von Änderungen im Ergebnis der Stellungnahme vom 14.02.2024

Im Vorfeld des Satzungsbeschlusses wurden die wesentlichen Aspekte der Abwägung der Stellungnahme des Umweltamtes mit der unteren Naturschutzbehörde Teltow-Fläming (UNB) per E-Mail abgestimmt. Plan und Recht hat zwecks Abstimmung am 24.04.2024 folgende E-Mail an die UNB gesandt:

„Mit Stellungnahme vom 14. Februar 2024 haben Sie sich zum Entwurf des Bebauungsplans für die Innenstadt von Baruth/Mark geäußert und dabei auf betroffene Umweltbelange hingewiesen. Das eigentliche städtebauliche Ziel des B-Plans der Stadt Baruth/Mark besteht darin, das Ortsbild durch Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu schützen. Neues Planungsrecht wird in dem Sinne also nicht geschaffen, denn hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur zulässig, was ohnehin schon nach § 34 BauGB zulässig ist.

Für Ihre Stellungnahme möchte ich Ihnen danken und Ihnen mitteilen, wie mit Ihren Hinweisen/Einwendungen umgegangen werden soll. Ziel ist es, im Vorfeld einer Beschlussfassung sicher sein zu können, dass wir Ihre Bedenken in der gewünschten Weise erfasst haben. Daher gehe ich nachfolgend auf die zentralen Aspekte Ihrer Stellungnahme ein und erkläre, inwieweit vor diesem Hintergrund die Planung angepasst wird.

1. Punkt:

Im Zusammenhang mit dem LSG beziehen Sie sich auf die Pläne für den Parkplatz zur Schlossanlage. Es war ursprünglich eine Erweiterung geplant, von der aber bereits nach den Einwendungen im Ergebnis der ersten Behördenbeteiligung abgerückt wurde. Entsprechend sind Entwurf des Bebauungsplans auch keine Parkplatzflächen mehr festgesetzt. Versehentlich wurde in der Begründung an einer Stelle übersehen, dass es noch einen Hinweis auf die – mittlerweile überholten – Parkplatzerweiterungsfläche gibt. Diesen Passus habe ich nun gestrichen, damit da keine Missverständnisse mehr entstehen können. An anderen Stellen innerhalb der Fassung der Begründung, die Ihnen zur Stellungnahme vorlag, ließ sich bereits schon entnehmen, dass die Erweiterungspläne für den Parkplatz aufgegeben wurden. Jetzt dürften Plan und Begründung Ihren Vorstellungen entsprechen.

2. Punkt:

Ferner haben Sie wohl Bedenken ggü. einer möglichen Zaunanlage entlang der Hauptstraße auf Höhe des Schlossparks. Hierzu möchte ich auf Folgendes verweisen:

Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2023 wie folgt auf die historische Zaunanlage entlang der Hauptstraße auf Höhe der Schlossanlage hingewiesen: *„Für das Gartendenkmal Schlosspark Baruth existiert bisher noch keine denkmalpflegerische Zielplanung. Abhängig von den künftigen denkmalfachlichen Zielen muss das Gartendenkmal weiterhin entwickelbar bleiben. Bezüglich des in der Gestaltungssatzung formulierten Ausschlusses von Zäunen/Abgrenzungen in Richtung Hauptstraße weisen wir darauf hin, dass einst am Übergang von Gartendenkmal und Hauptstraße eine historische Zaunanlage vorhanden war. Sie erhalten als Beleg entsprechende Abbildungen in der Anlage, welche dem Bericht zu den gartendenkmalpflegerischen Arbeiten "Schloßpark Baruth" von Jörg Saupe, 1992-1994 entnommen wurden. Wir schlagen daher für die Begründung zum B-Plan folgende Formulierung vor: „Der Übergang zwischen dem Gartendenkmal Schlosspark Baruth und der Hauptstraße ist abhängig von dem Ergebnis der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung zu gestalten.“*

Bei den Ausführungen in der Begründung geht es also lediglich um eine Zaunanlage direkt an der Hauptstraße auf Höhe der Schlossanlage, um das Gartendenkmal im Sinne des Denkmalschutzes weiterentwickeln zu können. Der Bereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Außerdem hat die Regelung im Bebauungsplan ja in erster Linie nur den geregelten Ausschluss von Einfriedungen (!) entlang bestimmter Abschnitte im Plangebiet zum Inhalt.

Es wird geregelt, dass *Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum Ernst-Thälmann-Platz, zum Walther-Rathenau-Platz sowie zur Hauptstraße unzulässig sind*“ und lediglich unter der Bedingung in Betracht kommen können, dass sie „der Wiederherstellung einer nachgewiesenen historischen Einfriedung“ dienen (dies entspricht aber weder einer Zulässigkeitsgarantie noch einem Baugebot).

In der Begründung heißt es darüber hinaus lediglich: „...*Wie der Übergang zwischen dem Gartendenkmal Schlosspark Baruth und Hauptstraße zu gestalten ist, ggf. z.B. mit einer Zaunanlage, die am historischen Vorbild ausgerichtet wird, wird auch und insbesondere vom Ergebnis der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung abhängen.*“

Die Zaunanlage wäre, sofern es dazu überhaupt Pläne geben sollten, nur nach historischer Vorlage genehmigungsfähig. Sie würde der Entwicklung des Gartendenkmals dienen und wäre im Sinne der Denkmalfachbehörde wünschenswert. Die Zulässigkeit würde obendrein eine denkmalrechtliche Genehmigung voraussetzen. Die Wiedererrichtung einer aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Zaunanlage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann aus meiner Sicht nicht im Widerspruch zum LSG stehen. Aber um es noch einmal deutlich zu machen: Die Änderung im B-Plan besteht lediglich darin, dass ein Zaun entlang der Hauptstraße nicht durch Festsetzungen des B-Plans verboten ist. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt. Eine Zaunanlage innerhalb des LSG könnte an der Landschaftsschutzgebietsverordnung scheitern (aus dieser Frage hält sich der Bebauungsplan lediglich heraus).

3. Punkt:

Im Ergebnis Ihrer Stellungnahme ist ein versehentlicher Hinweis auf Seite 17 auf eine nicht vorhandene Anlage 1 ersatzlos gestrichen worden.

4. Punkt:

Der aus Ihrer Sicht – so nehme ich an – kritischste Punkt dürfte darin bestehen, dass der Geltungsbereich des B-Plans im Süden auf Höhe des Backenbergweges in das LSG hineinragt. Hier habe ich den Geltungsbereich des B-Plans so an die Grenze des LSG angepasst, dass es keine Überlappungen mehr gibt (siehe beigefügten B-Planentwurf). Eine Bebauung an dieser Stelle war ohnehin nicht angestrebt worden. Ich hoffe, dass damit der Hauptkonflikt ausgeräumt werden konnte.

Schlussbemerkung:

Im Ergebnis soll nach Überarbeitung des B-Plans lediglich noch der Schlosspark bis zu den hinteren Grenzen des denkmalgeschützten Gebäudebestands der Schlossanlage im Plan ver-

bleiben, wobei sich der Bebauungsplan hier darauf beschränkt, den Gebäudebestand mit Baulinien „baukörpergenau“ zu umzeichnen. Mit Ausnahme bestandserhaltender Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand soll der B-Plan also keine neuen Eingriffstatbestände schaffen. So beschränken sich Maßnahmen im Übrigen darauf, was mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie mit den Belangen des Denkmalschutzrechts vereinbar wäre. Der Bebauungsplan schafft somit keinerlei neue Eingriffstatbestände im LSG.

Ich würde mich freuen, wenn Sie mir mitteilen würden, ob Sie mit diesen Änderungen einverstanden sind und Ihre Vorstellungen damit vollinhaltlich berücksichtigt sind. Die im Sinne des oben Gesagten überarbeitete Fassung des Bebauungsplans ist dieser E-Mail beigefügt.“

Die UNB antwortete mit E-Mail vom 26.04.2024 und hat allen Ausführungen bzw. Abwägungen der E-Mail vom 24.04.2024 voll zugestimmt.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 16]).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6).

Außerdem:

Verordnung über **das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“** vom 19. Februar 2005 (verkündet im Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 3 vom 18.02.2005) zuletzt geändert am 26. Juni 2017 (Vorlagennummer: 5-3158/17-III) veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming Nr. 18 vom 03. Juli 2017

Landschaftsschutzgebiet "Baruther Park" (Beschluss Nr. 18/72 des Rates des Bezirkes Potsdam vom 19. Oktober 1972).