

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  
Das Allgemeine Wohngebiete dient überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
- sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahme: können zugelassen werden:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Nicht zulässig sind:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

1.2. Sonstiges Sondergebiet Beherbergung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Sonstige Sondergebiete)  
Das Sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ dient überwiegend dem Fremdenverkehr. Zulässig sind:  
- Beherbergungsbetriebe aller Art,  
- Ferienwohnungen,  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- Fahrrad- und Bootsverleih mit Werkstatt, sowie:  
- Anlage für sportliche Zwecke  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Ärzte und Physiotherapeuten  
Ausnahme: können zugelassen werden:  
- sonstige Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

1.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Auf den Flächen für Stellplätze sind zulässig: Stellplätze, Wege und Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Retentionsflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen.

2. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Die Flächen **GFL** sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

2.2 Die Fläche **G** ist mit einem Geh- zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

3. Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die geeigneten Dachflächen der Gebäude zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

4.1 Baumerhalt  
In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Bäume über 60cm Stammumfang zu erhalten.

4.2 Baumanpflanzung - Bauflächen  
In dem Sonstigen Sondergebiet sind je 500 qm Baugebietsfläche zwei Laubbäume oder fünf Sträucher zu erhalten oder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 50 % gebietseigene Gehölze gemäß Pflanzliste der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen.

4.3 Baumanpflanzung - Stellplatzanlagen  
Im Geltungsbereich sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm dauerhaft zu erhalten oder zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.4 Versiegelung - Verkehrsfläche  
Auf der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist die Neuanlage von Befestigungen von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

4.5 Versiegelung - Bauflächen  
In allen Baugebieten ist die Neuanlage von Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Hinweise

**Artenschutz**  
Die CEF-Maßnahmen werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nach den Empfehlungen des Umweltberichtes präzisiert und von der UNB beauftragt.

**Schutzgebiet**  
Das Vogelschutzgebiet (SPA) Obere Havelniederung liegt in 500m Entfernung zum Geltungsbereich.

**Gewässer**  
Angrenzend an den Geltungsbereich liegt westlich der Malzer Kanal-6191 und nördlich der Finow Kanal (Langer Trödel) mit im Geltungsbereich liegender Ausbuchtung des Finowkanals-1715. Für die befristete und/oder dauerhafte Inanspruchnahme von WSV-Flächen ist ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag abzuschließen. Im Geltungsbereich können sich Kabel und Leitungen vom Wasserstraßen- und Schiffsamt (WSA) Oder-Havel sowie Nachrichtenkanal vom WSA Spree-Havel befinden.

**Alltasten**  
Im Geltungsbereich befinden sich Alltastenflächen (Stand 2024). Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz und Alltastenverordnung (BBodSchV) ist anzuwenden.

Rechtsgrundlage

**BauGB** - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

**PlanZV** - (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Vermeidungsmaßnahmen

- Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke durch eine fachkundige Person auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Beschränkung der Baufeldräumung und ggf. Gehölzrodung gem. § 39 BNatSchG auf den 1. Oktober – 28./29. Februar des Folgejahres.
- Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind daher nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- In den festgesetzten Bereichen sind Pflanzen gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die neu zu pflanzenden Gehölze sowie Arten zur Ergänzung vorhandener Bereiche wurden der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (Gehölzlerias Brandenburg vom 15. Juli 2024) entnommen. Für das Plangebiet ist das Vorkommensgebiet 1.2 (Nordostdeutsches Tiefland) relevant. Es wird empfohlen, die Flächen gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Pflanzliste

| Botanischer Name                    | Deutscher Name           |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Acer campestre                      | Feld-Ahorn               |
| Acer platanoides                    | Spitz-Ahorn              |
| Acer pseudoplatanus                 | Berg-Ahorn               |
| Alnus glutinosa                     | Schwarz-Erle             |
| Berberis vulgaris L.                | Gemeine Berberitze       |
| Betula pendula                      | Sand-Birke               |
| Betula pubescens                    | Moor-Birke               |
| Carpinus betulus                    | Hainbuche                |
| Cornus sanguinea s.l.               | Blutroter Hartriegel     |
| Corylus avellana                    | Strauchhasel             |
| Crataegus monogyna                  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata                 | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus Hybriden                  | Weißdorn                 |
| Cytisus scoparius                   | Besen-Ginster            |
| Euonymus europaeus                  | Pfaffenhütchen           |
| Fagus sylvatica                     | Rot-Buche                |
| Frangula alnus                      | Gemeiner Faulbaum        |
| Fraxinus excelsior                  | Gemeine Esche            |
| Juniperus Communis L.               | Gemeiner Wacholder       |
| Malus sylvestris agg.               | Wild-Äpfel               |
| Pinus sylvestris                    | Gemeine Kiefer           |
| Populus nigra                       | Schwarz-Pappel           |
| Populus tremula                     | Zitter-Pappel            |
| Prunus avium                        | Vogel-Kirsche            |
| Prunus padus                        | Traubenkirsche           |
| Prunus spinosa                      | Schlehe                  |
| Pyrus pyrastrer agg.                | Wild-Birne               |
| Quercus petraea                     | Trauben-Eiche            |
| Quercus robur                       | Stiel-Eiche              |
| Rhamnus cathartica                  | Kreuzdorn                |
| Ribes nigrum                        | Schwarze Johannisbeere   |
| Ribes rubrum                        | Rote Johannisbeere       |
| Ribes uva-crispa                    | Stachelbeere             |
| Rosa canina agg.                    | Hunds-Rose               |
| Rosa corymbifera agg.               | Hecken-Rose              |
| Rosa rubiginosa agg.                | Wein-Rose                |
| Rosa elliptica agg.                 | Keilblättrige Rose       |
| Rosa tomentosa agg.                 | Filz-Rose                |
| Salix alba                          | Silber-Weide             |
| Salix aurita                        | Ohr-Weide                |
| Salix caprea                        | Sal-Weide                |
| Salix cinerea                       | Grau-Weide               |
| Salix fragilis L.                   | Bruch-Weide              |
| Salix pentandra                     | Lorbeer-Weide            |
| Salix purpurea                      | Purpur-Weide             |
| Salix triandra agg.                 | Mandel-Weide             |
| Salix viminalis                     | Korb-Weide               |
| Salix x rubens (S. alba x fragilis) | Hohe Weide/Kopf-Weide    |
| Sambucus nigra                      | Schwarzer Holunder       |
| Sorbus aucuparia                    | Gemeine Eberesche        |
| Sorbus torminalis                   | Elsbeere                 |
| Tilia cordata                       | Winter-Linde             |
| Tilia platyphyllos                  | Sommer-Linde             |
| Ulmus glabra                        | Berg-Ulme                |
| Ulmus laevis                        | Flatter-Ulme             |
| Ulmus minor                         | Feld-Ulme                |
| Viburnum opulus                     | Gemeiner Schneeball      |

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Berliner Straße 51-61" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Liebenwalde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

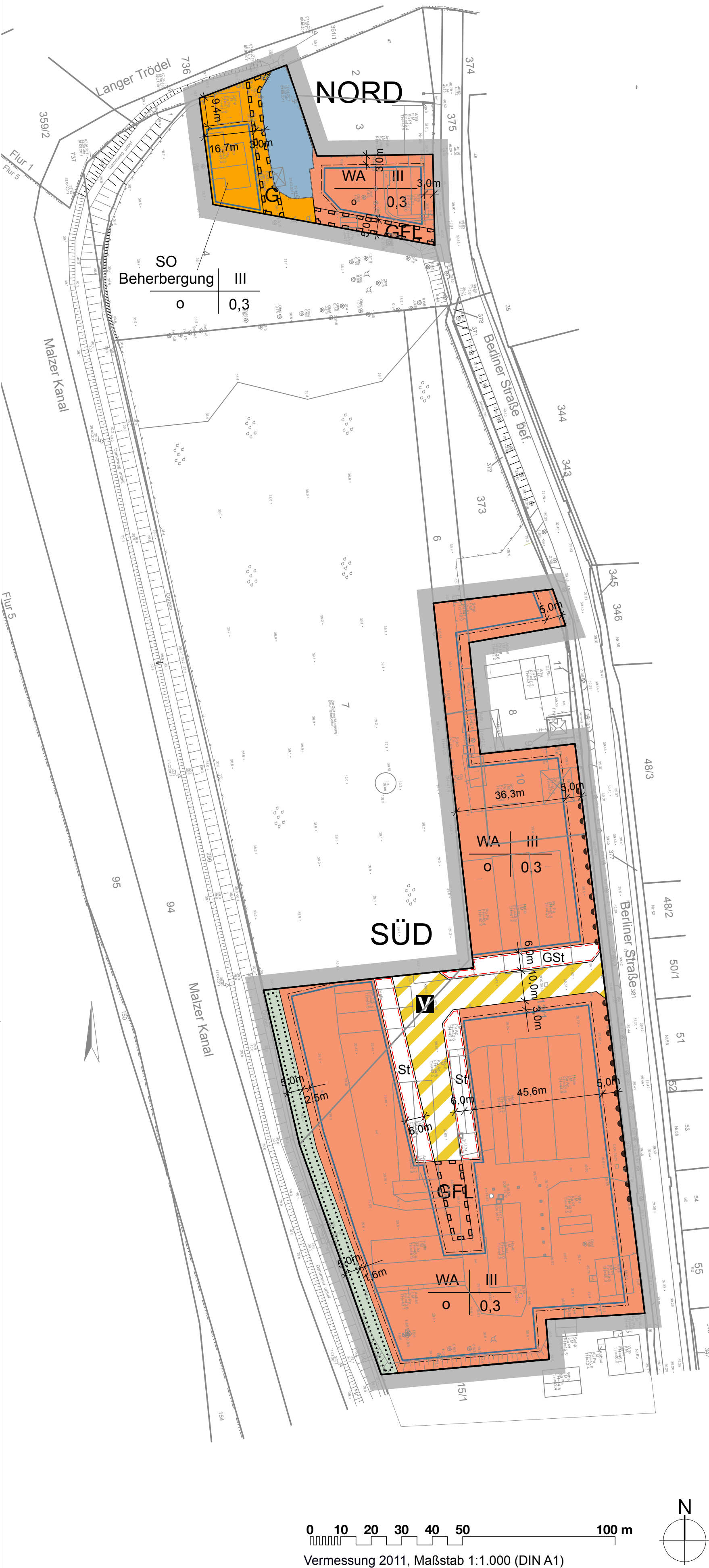
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Kloster Lehnin vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Liebenwalde, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Katastervermerk

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

Stadt Liebenwalde, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Zeichnerische Festsetzungen für die Teilbereiche NORD und SÜD

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**SO** Sonstiges Sondergebiet "Beherbergung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise  
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen  
— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen  
**V** öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen  
**G** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
**G** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen  
**G** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**GSt** Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St** Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**G** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**G** Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

| Gebietskategorie | Zahl der max. Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
|------------------|-----------------------------|-------------------|
| Bauweise         | GRZ                         |                   |

Nachrichtliche Übernahme  
**W** Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Übersichtskarte



Quelle: Digitale Topographische Karte M: 1:30.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2024

Stadt Liebenwalde

Bebauungsplan "Am Malzer Kanal" in 2 Teilbereichen

Fassung vom 26. August 2025

Planungsträgerin:  
Stadt Liebenwalde  
Marktplatz 20  
16599 Liebenwalde

**ENTWURF !**  
**noch nicht rechtsverbindlich**

Planverfasserin:  
SR Planung - Gesellschaft für  
Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin