

**Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung des Landkreises und der Eigentümer gemäß § 81 Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung**

Erneute Beteiligung der überarbeiteten Gestaltungssatzung „Heimstättensiedlung“; Landkreis Oberhavel und alle Eigentümer

Zum Entwurf der überarbeiteten Satzung (Stand Juli 2015) äußerten sich im Rahmen der erneuten Beteiligungen der Landkreis und 2 Eigentümer der Heimstättensiedlung.

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme - Inhalt	Abwägung
1	Landkreis Oberhavel Dezernat 1-Bauen, Wirtschaft und Verkehr, FD Rechtliche Bauaufsicht vom 14.08.2015	<p>Zu 1.1.1- § 1 Räumlicher Geltungsbereich: Im Absatz 1 wird auf einen „Übersichtsplan“ verwiesen. Der Begriff „Übersichtsplan“ findet sich jedoch in der Anlage 1 nicht wieder. Dies kann zu Missverständnissen führen.</p> <p>Zu 2.1.1- § 4: Sollte bei Fassadensanierungen Bereiche betroffen sein, in denen sich Mehlschwalbennester befinden, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die bei der uNB zu beantragen ist. Es sind Maßnahmen zu treffen, die eine Wiederansiedlung der Schwalben nach der Sanierung gewährleisten. Auf den gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 der genannten Gestaltungssatzung zulässigen Glattputzen, ist dies nicht ohne weiteres möglich.</p>	<p>Zu 1.1.1: der Begriff „Übersichtsplan“ wurde auf der Anlage 1 ergänzt;</p> <p>Zu 2.1.1: Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Gestaltungssatzung ist die Regelung artenschutzrechtlicher Belange nicht umsetzbar. Artenschutzrechtliche Festsetzungen sind nur im Bebauungsplanverfahren möglich. Die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz sind auch ohne eine Gestaltungssatzung einzuhalten. Die Regelung zur Verwendung von Glattputzen wird beibehalten. Mit dieser Festsetzung werden die charakteristischen Putzstrukturen benannt. Mineralischer Glattputz ohne Muster ist aus der Bauzeit der Gebäude nachweisbar.</p>
2	Christiane und Norbert Fricke Heimstättensiedlung Nr. 12d 16766 Hennigsdorf vom 25.07.2015	<p>Mit der Änderung §1 Absatz 4 wird der freie Gestaltungsspielraum für die Eigentümer weiter eingeschränkt. Dies ist aus unserer Sicht nicht hinnehmbar. Es sollte doch möglich sein auf den Gartenseiten selbst zu entscheiden welchen Putz, welche Fenster, Türen, Rollläden oder Vordächer man verwendet oder wie eine Terrasse gestaltet wird.</p>	<p>Nach den Hinweisen des Landkreises musste die Passage „von öffentlichen Straße, Wegen, Plätzen und Grünanlagen einsehbar“ gestrichen werden. In den folgenden §§ der Satzung sind die Gebäudeteile benannt, für die Gestaltungsfestsetzungen getroffen wurden. Hierbei ist es durchaus richtig und wichtig, dass z.B. bei Fassadensanierungen ein Gebäude allseitig den gleichen Putz erhält. Zudem befinden sich die Hauseingangstüren mit den Vordächern an der straßenseitigen Fassade. In § 4 Abs. (2) sind die Regelungen nur für die straßenseitigen Öffnungselemente und Vordächer getroffen worden. Zu Terrassen wurden keine Regelungen formuliert.</p>

Abwägung zur erneuten Beteiligung des Landkreises und der Eigentümer zur Überarbeitung der Gestaltungssatzung „Heimstättensiedlung“ Hennigsdorf

Nr.	Stellungnahme vom	Stellungnahme - Inhalt	Abwägung
3	C. Wenk vom 25.08.2015	<p>Zu § 2 Grundsätze:                      Abs. 2: Gebäudeteile eines Haustyps einheitlich gestalten- jetzt gilt nicht mehr nur der/die Nachbarn- müssen wir jetzt wegen Erneuerungen alle Bewohner desselben Haustyps befragen/ uns mit ihnen einigen? Die Siedlung steht nicht unter Denkmalschutz.</p> <p>Zu § 4 Fassaden:                      Abs. 3: was ist mit „pro Hausgruppe“ gemeint?</p>	<p>Zu § 2 und § 4: hier ist natürlich jeweils <b>ein</b> Haustyp, der gleichzeitig <b>eine</b> Hausgruppe darstellt, gemeint. In der Heimstättensiedlung sind unterschiedliche Haustypen vorhanden. Diese werden auch mit dem Oberbegriff „Hausgruppe“ bezeichnet. Vorzufinden sind entweder Doppelhäuser (Haustyp 1, Haustyp 3, Haustyp 4, Haustyp 5 ) oder Reihenhäuser mit 3 Wohneinheiten (Haustyp 6) bzw. 4 Wohneinheiten (Haustyp 2).</p> <p>Mit „pro Hausgruppe“ ist jeweils der Haustyp gemeint, an dem Baumaßnahmen vorgenommen werden sollen.</p>

**Ergebnis:**

Aus der erneuten Beteiligung des Landkreises und der Eigentümer ergibt sich keine Veränderung der Regelungen der Überarbeitung der Gestaltungssatzung „Heimstättensiedlung“.

Die überarbeiteten Regelungen der Satzung halten fest an den Zielen, die Siedlung in ihrer Unverwechselbarkeit zu erhalten. Vorgenommen wurden sowohl Vereinfachungen gegenüber der bestehenden Satzung (z.B. die Verkleinerung des Geltungsbereiches um die Nebenanlagen wie Garagen oder andere Nebengebäude), als auch ergänzende Regelungen z.B. zum Umgang mit Wärmedämmverbundsystemen und Solaranlagen.

Die Eigentümer wurden mit Beginn der Überarbeitung der Satzung in den Prozess einbezogen und deren Hinweise überwiegend beachtet. Die Überarbeitung erfolgte u.a. aufgrund des Hinweises der bestehenden Satzung auf eine notwendige Überprüfung der Regelungen nach ca. 10 Jahren und geänderter Rechtsvorschriften und bautechnischer Anforderungen. Auch für die überarbeitete Satzung, sofern diese rechtswirksam wird, sollte dies vorgesehen werden.