

Stadt **Peitz**



Bebauungsplan  
**Zitadelle Peitz**

Fassung November 2009

Planungsbüro  
**WOLFF**  
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18 / 19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
[www.planungsbuero-wolff.de](http://www.planungsbuero-wolff.de)  
[info@planungsbuero-wolff.de](mailto:info@planungsbuero-wolff.de)

# Impressum

*Projekt*

**Bebauungsplan „Zitadelle Peitz“**

*Planfassung*

Fassung November 2009 (Satzungsbeschluss)

*Plangeber*

**Stadt Peitz**

vertreten durch  
Amt Peitz  
Schulstraße 6  
03185 Peitz

*Grünordnungsplan  
Umweltbericht*

**Gabriele Hennemann**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Palmweg 2  
14552 Michendorf OT Langerwisch  
Tel. 033205 / 542 60  
Fax 033205 / 542 61  
buero@hennemann.com

*Fachplanung 1. BA*

**Ahner / Brehm**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Tiergartenstraße 10c  
15711 Königs Wusterhausen

*Bebauungsplan*

 **Planungsbüro  
WOLFF**  
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
[www.planungsbuero-wolff.de](http://www.planungsbuero-wolff.de)  
[info@planungsbuero-wolff.de](mailto:info@planungsbuero-wolff.de)

*Vermessung*

 **Dipl.-Ing.  
Wolfgang SCHULTZ**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Madlower Hauptstraße 7  
03050 Cottbus

tel 5 84 43 0 fax 5 84 43 44  
mail [vermessung@oebvi-schultz.de](mailto:vermessung@oebvi-schultz.de)

# Übersicht

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>2</b>
1.1	Aufgabe und Zielstellung	2
1.2	Grundlagen	4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Schutzausweisungen	6
2.2	Vorhandene Planungen	6
2.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
<b>3</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>20</b>
3.1	Vorhaben	20
3.2	Umweltverträglichkeit	29
<b>4</b>	<b>Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>32</b>
4.1	Geltungsbereich	32
4.2	Verkehrsflächen	32
4.3	Art der baulichen Nutzung	35
4.4	Maß der Nutzung	38
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	39
4.6	Weitere Planungsgegenstände	41
4.7	Nachrichtliche Übernahmen	50
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>51</b>

## Anhang

Pflanzlisten  
Verfahrensübersicht

# 1 Einführung

## 1.1 Aufgabe und Zielstellung

Peitz kämpft wie viele andere Kommunen abseits der Ballungszentren mit dem Einwohnerrückgang. Einer der Schlüssel, diese Entwicklung zu stoppen, ist die Stärkung der Wirtschaftskraft, um das Angebot an lukrativen Arbeitsplätzen zu erhöhen.

*gesellschaftlicher  
Kontext*

Bei der Ansiedlung von Unternehmen spielen die so genannten *weichen Standortfaktoren*, also letztlich die Attraktivität der Kommune, eine zunehmende Rolle. Sie zu stärken macht die Stadt natürlich auch für die Bürger und Gäste lebenswerter. Gemeinden, die ihre *Alleinstellungsmerkmale* entwickeln, haben im *Wettbewerb um die Köpfe* die besten Karten. Peitz kann hierbei durch seine einmalige Geschichte und deren erhaltene Zeugnisse trumpfen.

Die Festung Peitz ist eine der drei ehemaligen Landesfestungen der Mark Brandenburg. Sie wurde im 15. Jh. nach *italienischer Festungsmanier* errichtet. Das Bauwerk sollte die südliche Landesgrenze schützen. Von den drei Anlagen in der Mark war Peitz der komplexeste Bau mit großen Bastionen und offenen Flankenhöfen in Form einer platzsparenden Halbbastion. Die Anlage bestand aus der Oberfestung und der Unterfestung (Stadt Peitz). In der Oberfestung wurden nur ein Nord- und der Ostflügel unter Einbeziehung des mittelalterlichen Vorgängers (Turm) realisiert.

*Festung*

Die Anlage ist bereits ab Mitte des 18. Jahrhunderts geschleift worden. Sie wurde auf Grund der Fortschritte in der Militärtechnik und der politischen Veränderungen nicht mehr benötigt. Die Zitadelle war um 1800 vollständig abgetragen. Die Bastionen wurden eingeebnet und die Gräben verfüllt.

Die frei gewordenen Grundstücke gab man den Bürgern in Erbpacht zur Nutzung. Sie wurden ab 1766 als Gärten genutzt und durften bis 1903(!) nicht bebaut werden. Im 20. Jahrhundert wurden dann nur vereinzelt Wohngebäude errichtet.

Im Stadtgrundriss ist die sternförmige Anlage, trotz der langen Zeit, die seit Aufgabe der Festung vergangen ist, mit einigem Bemühen ablesbar. Selbst die Topographie zeigt im Groben noch die Form des Zitadellengrundrisses.

Von den ursprünglichen Bauten ist einzig der mittelalterliche Festungsturm erhalten. Die Eigenart des Turmes bestand darin, *dass es zum Zwecke erfolgreicher Feindabwehr der Fernsicht bedurfte* (aus der Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege).

Die Reste der Festung Peitz sind von außerordentlicher architektur-, orts- und militärgeschichtlicher Bedeutung. Die Anlage in Peitz ist in besonderem Maß ortsbildprägend.

Die private Aneignung des Großteils der Flächen in Verbindung mit der Bebauung und dem teilweise intensiven Bewuchs macht das Erleben der ehemaligen Oberfestung heute allerdings unmöglich.

Die innere und äußere Zitadelle von Peitz sind das Besondere der Stadt und Begründung für die Aufnahme in diverse Förderprogramme. Altstadt und Zitadelle sind nicht zu trennen. Diese Tatsachen sind insbesondere der Grund, weshalb die Stadt Peitz in die *AG Städte mit historischen Stadtkernen* und das Förderprogramm *Städtebaulicher Denkmalschutz* (D-Programm) mit seinen hervorgehobenen Förderkonditionen zur Erhaltung des städtebaulichen Denkmalschutzes aufgenommen wurde.

*Ziel und Zweck*

Diese Zusammenhänge wurden bei einer Begehung durch die Bewertungskommission der *AG Städte mit historischen Stadtkernen* im Februar 2007 nochmals deutlich herausgestellt.

Die Stadt Peitz betreibt seit Jahren erfolgreich die Sanierung des historischen Stadtkerns. Es wurde viel erreicht. Der Schwerpunkt lag bisher allerdings in den bebauten Bereichen der Stadt. Das zur Altstadt gehörende Zitadellengelände mit dem markanten Festungsturm und den umgebenden Gärten lag bisher eher in einem „Dornröschenschlaf“. Die identitätsstiftende Wirkung sowie das Potenzial dieses Bereiches und damit die touristischen Wirkungen für die Stadt konnten bisher nicht aktiviert werden.

Das soll und muss sich ändern. Darauf hat die Bewertungskommission bei der o. a. Begehung nochmals deutlich aufmerksam gemacht. Ohne Einbeziehung der Oberfestung sind die Förderziele für die gesamte Stadt gefährdet.

**Die Oberfestung soll zukünftig mehr in den Mittelpunkt der öffentlichen Wahrnehmung rücken und besser in die Altstadt eingebunden werden. Die Bedeutung des historisch einmaligen Ensembles „Oberfestung – geschlossene Altstadt“ soll wieder erkennbar werden. Das Areal soll deshalb unter Berücksichtigung der Interessen der im Bereich ansässigen Bürger schrittweise zu einem attraktiven Anziehungspunkt für Gäste und Touristen, zu einem Mittelpunkt des kulturellen Lebens der Stadt entwickeln und helfen, Heimatgefühl und Identität zu stärken.**

Um die zu erwartenden nicht unerheblichen Eingriffe in die gewachsenen Strukturen fachlich vorzubereiten, hat die Stadt Peitz bereits 1995 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Dessen Ergebnisse konnten allerdings nicht umgesetzt werden, weil die vorgeschlagene intensive Neubebauung des Geländes nicht durchsetzbar war. Es gab keinen entsprechenden Bedarf an Neubauflächen.

*Werdegang und  
Ideenfindung*

Im Sommer 2001 hat eine Arbeitsgruppe *Zitadelle* die ursprünglichen Ziele der Entwicklung präzisiert. Statt intensiver Bebauung sollte eine *Freiraumanlage unter Berücksichtigung eingetretener Entwicklungen, in einer Mischung aus privatem und öffentlichem Eigentum* entstehen. Die *Erhaltung des Festungsareals* und die *Verdeutlichung als sternförmige Anlage in der Landschaft* und die *Zurückgewinnung seiner Identität* mit möglichst geringem Aufwand wurden u. a. als Ziele formuliert.

Eine danach veranstaltete *Ideenfindung* ging also von der Aufwertung, Umwandlung und Nutzbarmachung der vorhandenen Grünstrukturen aus, um funktionelle Verbesserungen zu erreichen, die Struktur der Zitadelle zu verdeutlichen und so insgesamt die Attraktivität zu erhöhen. Ähnliche Ideen wurden schon mit dem o. a. Wettbewerb entwickelt.

Die von der Stadt favorisierte Idee wurde anschließend in Form eines *städtebaulich-landschaftsarchitektonischen Entwurfes* vertieft, der detailliert die langfristige Entwicklung des Bereiches der Oberfestung beschreibt. Dieser Entwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die Erarbeitung des B-Planes beschlossen.

Um die Ziele durchsetzen zu können und klare Rechtsverhältnisse zu schaffen, wird ein Bebauungsplan für den Bereich um den Festungsturm aufgestellt. Der B-Plan bildet die Grundlage für die Weiterarbeit am Gestaltungskonzept und dessen langfristige schrittweise Umsetzung.

*Aufgabe*

Mittlerweile liegt auch ein Entwurf für eine Fachplanung für den ersten Bauabschnitt vor, der die bisherigen Konzepte konsequent umsetzt.

Die Städte und Gemeinden werden planerisch tätig, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden so genannte *Außenbereichsflächen im Innenbereich* beansprucht. Der Bereich erhält eine neue Struktur bzw. teilweise eine neue Nutzung.

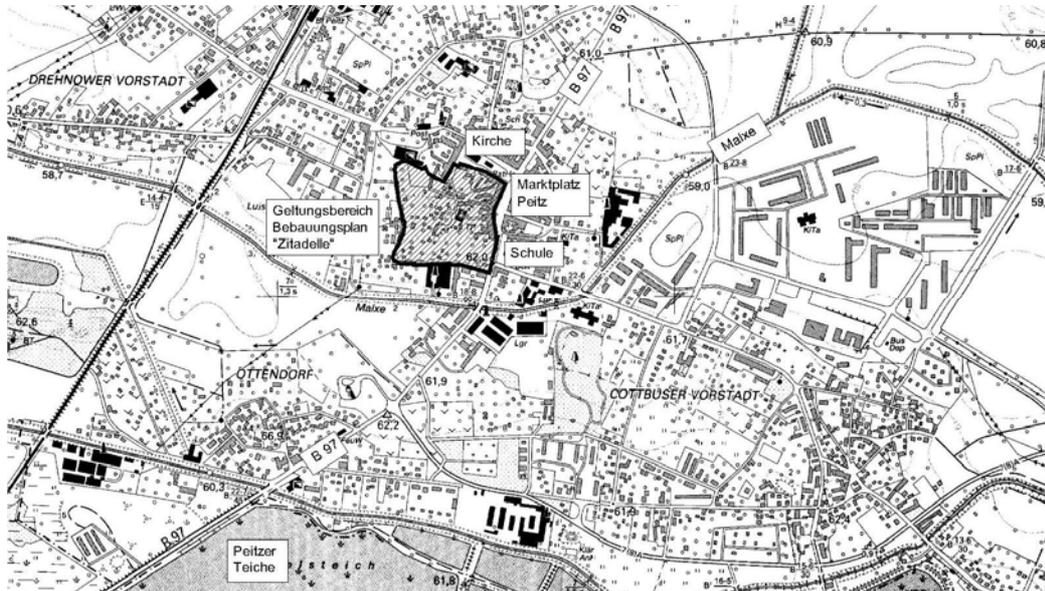
*Erforderlichkeit*

Da ein Teil der notwendigen Aufwertungsmaßnahmen noch während der Laufzeit der Förderung der Altstadtsanierung erfolgen soll und andererseits der Großteil der Flächen sich in privatem Eigentum befindet, wurde rechtzeitig das Planverfahren für den Bereich

der Oberfestung, in dem Maßnahmen durchgeführt werden sollen, eingeleitet.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Peitz im Zentrum der Stadt. Er umfasst eine Fläche von 6,1ha.

*Plangebiet*



*Übersicht*

## 1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aufgestellt.

*Rechtsgrundlagen*

Weiterhin ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen auf Grund der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226).

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Der B-Plan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

*Kartengrundlage*

Für Peitz existiert noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP). Der B-Plan wird aus dem FNP-Entwurf entwickelt. Ein abschließender Beschluss zum FNP ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Deshalb wird der B-Plan als *vorzeitiger Bebauungsplan* aufgestellt.

*Entwicklung aus dem FNP*

*vorzeitiger B-Plan*

Im Rahmen bisheriger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden B-Plan-Entwurf wurden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht.

Die dringenden Gründe, die die vorzeitige Aufstellung des B-Planes erfordern, liegen darin, dass die Verwirklichung des Vorhabens im dringenden öffentlichen Interesse liegt. Die Aufwertung des Areals ist für die Stadtentwicklung von besonderem Interesse. Andererseits werden keine derartigen Änderungen vorbereitet, die sich auf das Umfeld auswirken können.

Da mit Sicherheit vorhergesehen werden kann, dass die mit dem vorzeitigen B-Plan verfolgten städtebaulichen Ziele und die darauf begründeten Maßnahmen mit der beab-

sichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, geht die gesicherte Rechtssprechung von geringeren Anforderungen an die dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des B-Planes aus.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes gem. §8 Abs. 4 BauGB sind somit erfüllt.

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan im *beschleunigten Verfahren* nach §13a BauGB *Verfahren* (ohne Umweltprüfung) aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20 000m<sup>2</sup> sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## 2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt bindend. Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

### 2.1 Schutzausweisungen

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

*Schutzausweisungen  
Naturschutz*

Geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Im Zitadellenbereich sind keine seltenen oder geschützten Pflanzen nachgewiesen. Es finden sich im Geltungsbereich einzelne Bäume und Sträucher, die der Baumschutzsatzung des Landkreises unterliegen.

Der Festungsturm ist allerdings Heimat von **Fledermäusen** und anderen geschützten Tieren.

Folgende sonstige umweltrelevante Aspekte sind zu beachten.

*sonstige umweltrelevante  
Schutzausweisungen  
und Bindungen*

Der Bereich betrifft die **Denkmalschutzsatzung** der Stadt Peitz. Im Geltungsbereich liegt das ortsfeste Bodendenkmal Nr. 120140 "Altstadt Peitz mit Burg und Festung".

In der Denkmalliste des Landkreises Spree-Neiße sind als **Denkmale** eingetragen

- historischer *Stadtkern Peitz*,
- Einzeldenkmal *Festungsturm mit äußerer Erdwallanlage*,
- Einzeldenkmale *Wohnhaus Hauptstraße 15*  
und *Apotheke Hauptstraße 16*.

Das denkmalpflegerische Interesse in Bezug auf den Festungsturm gilt der Erhaltung der historischen Substanz, des Erscheinungsbildes und der Wirkung des Denkmals.

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

Im Kataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß §29 Abs. 3 sowie §30 Abs. 2 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz am 06.06.1997 in der seit 01.08.09 gültigen Fassung sind für den Geltungsbereich nach den bisherigen Erkenntnissen keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gemäß §2 Abs. 3, 4, 5 oder 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 enthalten.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

*sonstige Bindungen*

Entlang des Stadtgrabens Peitz (Grabengrundstück) ist ein **Gewässerrandstreifen** von 5m zum Zweck der Gewässerunterhaltung frei zu halten.

### 2.2 Vorhandene Planungen

Die Stadt Peitz ist Sitz des gleichnamigen Amtes und erfüllt Versorgungsaufgaben der Nahbereichsstufe für die amtsangehörigen Gemeinden (Grundzentrum). Die Kommune hat Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs bereitzustellen.

*Landesplanung*

In der Stellungnahme der Landesplanung und Raumordnung zur Plananzeige werden keine Ziele geltend gemacht. Folgende Grundsätze sind bei der Planung zu beachten.

(G 1.1.2 LEP GR) Das regionaltypische Ortsbild und die vorhandene Baustruktur sollen erhalten und behutsam weiter entwickelt werden. Die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung oder Nachnutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist in die Weiterentwicklung der Orte einzubeziehen, um ihre Qualität und Eigenart zu pflegen.

Aussagen zur Flächennutzungsplanung finden sich oben unter Punkt 1.2.

*sonstige Planungen*

Daneben sind für den Standort folgende sonstige Planungen zu beachten.

- Erhaltungssatzung,
- Gestaltungssatzung,
- Denkmalbereichssatzung.

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen, die beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

Beachtet werden die Ergebnisse des beschränkten städtebaulichen Ideenwettbewerbs 1995 / 1996 und die Ergebnisse der nachfolgenden Beratungsrunden in der Stadt (Arbeitsgruppe Zitadelle, Konsultationen mit Prof. Peitz, u. a.).

Folgende umweltrelevante Planungen sind für den B-Plan von Belang.

Der Landschaftsrahmenplan sieht als Ziel der Entwicklung des Bereiches

- den Schutz des Ortsbildes mit seiner besonderen Eigenart,
- den Erhalt der historischen Siedlungsstruktur,
- sowie den Erhalt und die Entwicklung der Siedlungsbiotope.

Weiterhin sollen die bioklimatischen Belastungen (Wärmestau, Schadstoff- und Lärmbelastungen) reduziert werden. Die Ausgleichsleistungen (Kalt- und Frischluftzuflüsse und Immissionsschutzstrukturen) sind zu erhalten, aufzuwerten bzw. zu entwickeln

Die vorhandenen Grünbereiche sollen als innerstädtische Ausgleichsstrukturen erhalten, erweitert und vernetzt werden. Es sollen nur einheimische standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Sonstige das Vorhaben betreffende Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nicht vorhanden.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden folgende Planungen und Gutachten erarbeitet

*parallele Fachplanungen*

- ein städtebaulich - landschaftsplanerischer Entwurf,
- und ein grünordnerischer Fachbeitrag.

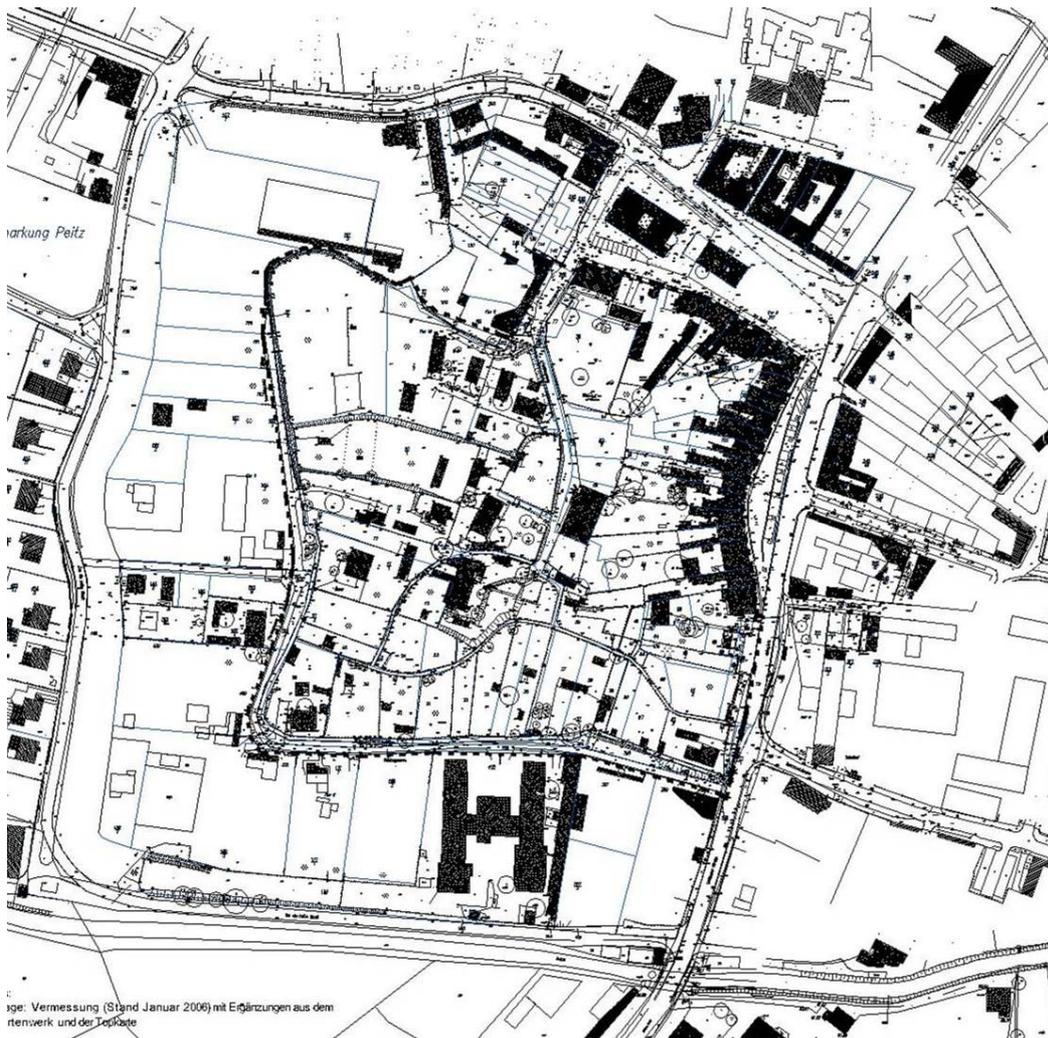
Im Jahre 2008 wurde ein Entwurf für eine Fachplanung für den ersten Bauabschnitt vorgelegt. In diesem Zuge wurde auch eine Verkehrszählung durchgeführt, um den tatsächlichen Bedarf für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke am Anger zu ermitteln.

Deren Ergebnisse sind, soweit bauplanungsrechtlich relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Ausarbeitungen werden in die Verfahrensakte aufgenommen.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

### **2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.



Bestandskarte

### 2.3.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt inmitten der Altstadt. Das nahe Umfeld wird durch intensiv umbaute öffentliche Räume mit zentraler Bedeutung (Markt, Anger, Hauptstraße, Jahnplatz im Osten und Nordosten) einerseits und andererseits durch aufgelockerte Siedlungsbebauung mit einem Großteil eingestreuter Gartengrundstücke (im Südwesten und Westen) geprägt.

*Umfeld*

Das Plangebiet ist durch den markanten Festungsturm, geschlossene Bebauung mit Wohn- Geschäftshäusern entlang der Hauptstraße (Anger) sowie am Markt, einzelne frei stehende Wohngebäude, Gärten, Wiesen und teilweise ungeordnete Grün- bzw. Verkehrsflächen charakterisiert. Die Gärten sind größtenteils nur mit Lauben bebaut. Einzelne werden als Erholungsgrundstück genutzt. Manche Gärten liegen brach.

*Art der Nutzung*

In der Gesamtsicht dominieren Frei- und Grünflächen die Nutzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bauplanungsrechtlich folgende Nutzungskategorien vorhanden

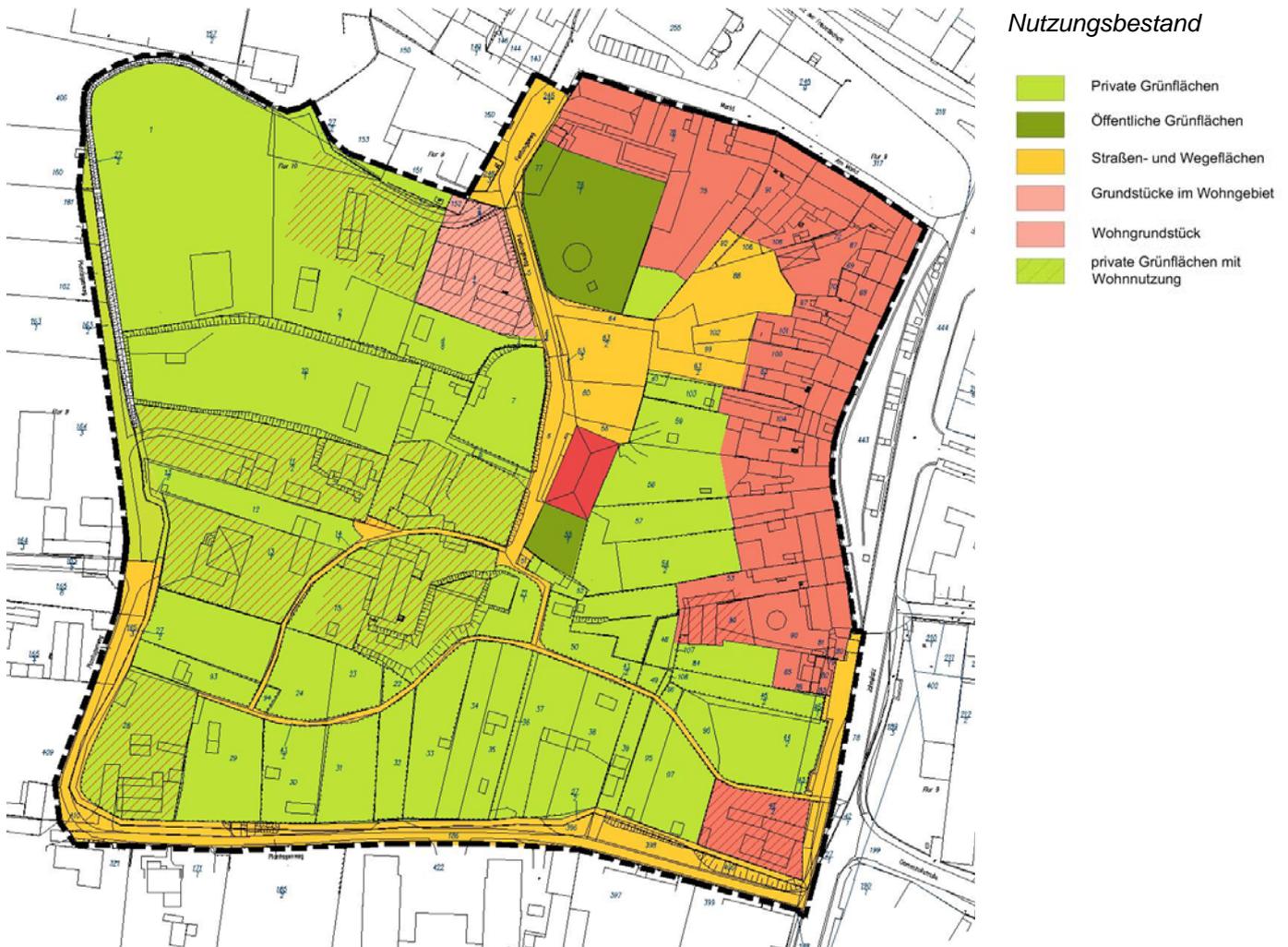
- Wohngebiet als Teil des Stadtzentrums (straßenbegleitend),
- (vorwiegend private) Grünflächen,
- Verkehrsflächen.

Baurecht nach §34 BauGB ist eindeutig nur innerhalb des Wohngebietes vorhanden. Ob die sonstigen Grundstücke zum Innenbereich gehören oder nicht, ist für den Vollzug des B-Planes aber von großer Bedeutung.

Die Grundstücke Jahnplatz Nr. 4 und Festungsweg Nr. 7 liegen noch im Bebauungszusammenhang und damit im Innenbereich. Die vorhandene Bebauung weicht in ihrer Ausprägung allerdings deutlich von der maßgeblichen Umgebung ab. Somit sind die Grundstücke mit der z. Z. vorhandenen Bebauung im Sinne von §34 BauGB nicht durch ihr Umfeld geprägt.

Die Bebauung Festungsweg Nr. 7a liegt nicht im Bebauungszusammenhang. Die maßgebliche Umgebung kennt keine Bebauung in der „zweiten Reihe“. Der Festungsweg ist ausschließlich durch straßenbegleitende kompakte Bebauung geprägt.

Für dieses Grundstück, wie für die bestehende isolierte bauliche Nutzung innerhalb der Grünflächen, besteht kein Baurecht. Sie liegen nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhanges. Diese Grundstücke sind als „Außenbereich im Innenbereich“ einzuordnen.



Es besteht für alle außerhalb des Innenbereiches (Wohngebiet) gelegenen und legal genutzten Wohngrundstücke **Bestandsschutz**, der durch den B-Plan nicht berührt wird. Das trifft sinngemäß auch auf alle anderen Nutzungen zu.



Wohngebiet



Grünflächen



Verkehrsflächen



Garten- und Wohn-  
grundstücke

Die Fläche der Zitadelle wird durch die geschlossene Bebauung am Anger vom Verkehr abgeschirmt, so dass sie von störenden Immissionen kaum berührt wird. Im Plangebiet selbst sind keine Störquellen vorhanden. Die vorherrschende Nutzung des Bereiches mit seinem Umfeld ist als eher stöempfindlich zu betrachten.

Störgrad

Die Intensität der baulichen Nutzung ist insgesamt gesehen sehr unterschiedlich aber im Durchschnitt gering. Die Gartengrundstücke sind teilweise mit Lauben bebaut. Im Wohngebiet liegt der durchschnittliche Überbauungsgrad bei knapp über 50%. Das Baugebiet nimmt allerdings nur einen kleinen Teil des Geltungsbereiches ein.

*Maß der Nutzung*

Die Bebauung ist kleinteilig. Es finden sich keine (normalen) Gebäude mit Grundflächen größer als etwa 280m<sup>2</sup>. Der Festungsturm, als dominierendes Bauwerk nimmt als Ausnahme eine Grundfläche von ca. 420m<sup>2</sup> ein. Die Altstadtbebauung ist allgemein zweigeschossig. Einzelne Gebäude sind, vor allem wegen der ausgebauten Dächer, allerdings auch dreigeschossig. Gebäude mit drei Normalgeschossen sind nicht altstadttypisch.

Der Festungsturm hat eine Höhe über Gelände von 28m (absolut 92m über DHHN 92). Er überragt deutlich die gesamte Altstadt. Das höchste Gebäude an der Hauptstraße ist mit 15,6m nur etwa halb so hoch. Die durchschnittliche Firsthöhe der Wohn- Geschäftshäuser liegt bei 11m. Die Geländehöhe am Turm, am Markt und auf dem Anger liegt etwa bei 64m (DHHN 92).

Innerhalb der Grünfläche ist das „Bergschlösschen“ mit einer Firsthöhe von knapp über 74m (DHHN 92) das höchste Bauwerk. Relativ zum Gelände beträgt, da es auf dem höchsten Geländepunkt liegt, seine Höhe allerdings nur 7,7m.



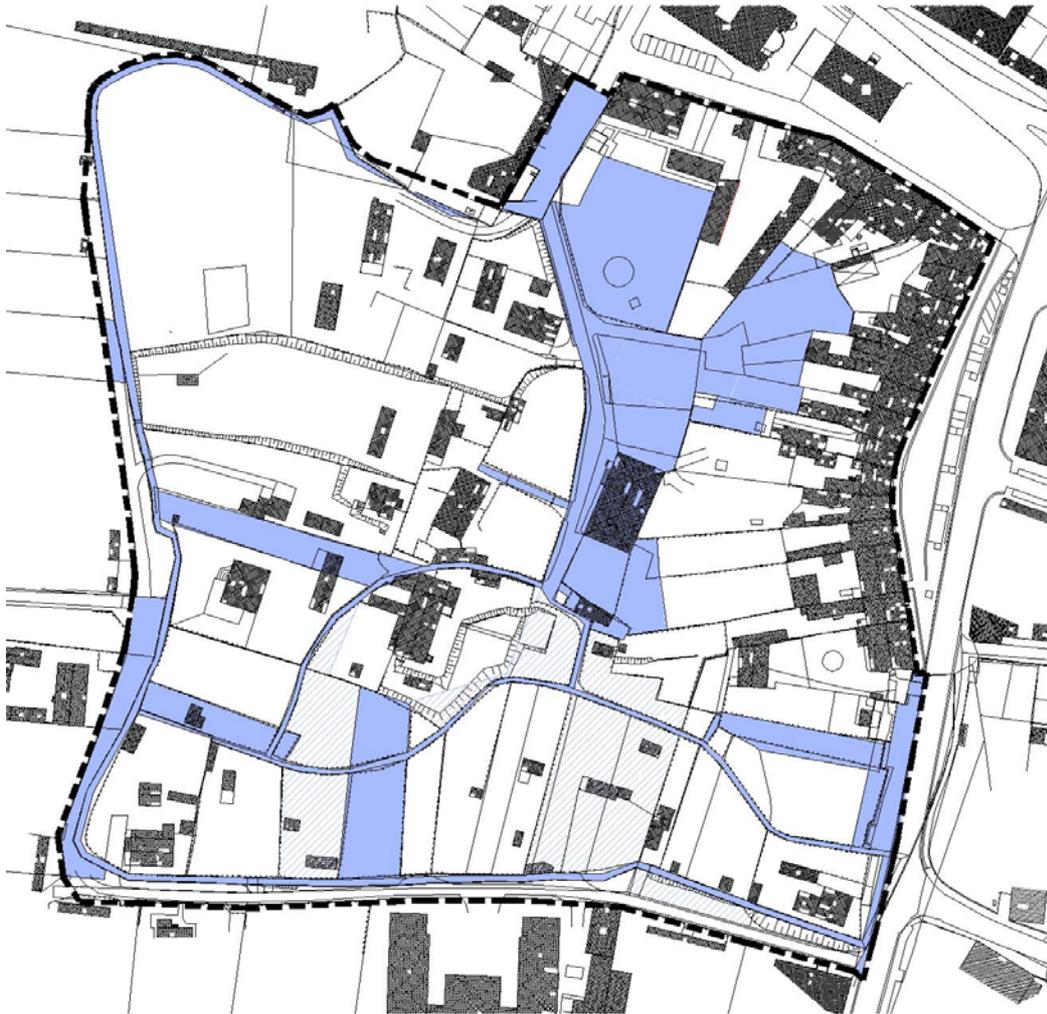
*Festungsturm und Bergschlösschen*

Die Flurstückszuschnitte und -größen sind sehr differenziert. Die ursprüngliche Aufteilung der geschleiften Festungsanlage ist anhand des Flurplanes noch nachvollziehbar. Der ehemalige innere Festungsgraben ist im Wesentlichen durch schmale quer zum Plantagenweg bzw. Grabengrundstück liegende Parzellen gekennzeichnet. Auch die Grundstücke zur Altstadt weisen noch diese Struktur auf. Um den Festungsturm ist dagegen keine Ordnung mehr erkennbar. Ursprünglich war er von einem (gegenüber heute) viel größerem Grundstück umgeben. Die Fußwege zwischen den Gärten im Süden besitzen eigene Flurstücke. Sie wurden bereits mit der Aufteilung des Areals im 18 Jahrhundert angelegt.

*Grundstücksstruktur*

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Neben den Straßen und Wegen, die sich in öffentlicher Hand befinden, hat die Stadt einzelne Gartengrundstücke erwerben können. Bei einem Teil der Eigentümer besteht die Bereitschaft, die Grundstücke oder Teile ebenfalls an die Stadt zu veräußern. Andere sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ohne weiteres bereit, Flächen bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Die z. Z. verfügbaren Grundstücke verteilen sich eher zufällig im Plangebiet.

*Eigentumsverhältnisse*



Übersicht öffentliches Eigentum (Stand August 2007)

### 2.3.2 Erschließung

Peitz ist gut in das überörtliche Straßensystem integriert. Das Plangebiet grenzt an die die Stadt durchschneidende Bundestr. B168 (Hauptstraße, Jahnplatz), bzw. den Markt und den „Anger“. Diese Verkehrsflächen sind aber nicht Gegenstand der Planung.

Äußere Verkehrsanbindung

Die südliche und südwestliche Grenze wird durch den Plantagenweg gebildet, der nur einzelne Wohn- und die Gartengrundstücke erschließt. Der Großteil der südlich und westlich anliegenden Grundstücke grenzt zusätzlich an die Straße „Um die Halbe Stadt“.

Der Plantagenweg ist für den Fahrzeugverkehr als *Sackgasse* ausgebildet. Für Radfahrer und Fußgänger besteht am Ende eine Verbindung zur Straße „Um die Halbe Stadt“. Von diesem Punkt aus werden daneben bis in eine Tiefe von ca. 120m weitere Grundstücke über private Flächen parallel zum Stadtgrabengrundstück erschlossen.



Plantagenweg

Die Mischverkehrsfläche ist 3m breit und mit Granitpflaster befestigt, was für Radfahrer,

Rollstuhlfahrer und Fußgänger gleichermaßen unbequem ist. Eine Ausweichstelle für den Begegnungsfall ist vorhanden.

Der Straßenraum (als Grundstück) weist sehr unterschiedliche Dimensionen auf. Er ist, einschließlich des Flurstücks für den (teilweise verfüllten) Stadtgraben Peitz, zwischen 14m und 5m breit. Die vorhandenen Flurstücksgrenzen decken sich weitgehend mit den Grundstückseinfriedungen.

Der Festungsweg führt vom Markt als Sackgasse bis in die Höhe vom Festungsturm und geht dort in das Fußwegesystem über. Er erschließt, neben dem Festungsturm, die im Innern vorhandenen Wohn- und Gartengrundstücke. Weiterhin existiert von hier für einige Hauptstraßen-Grundstücke eine Zufahrt zum Hof.



*Festungsweg*

Vor dem Festungsturm besteht eine große unbefestigte Fläche, die als Parkplatz mit einer Kapazität von ca. 50 PKW und als Wendepplatz fungiert.

Im Bereich um das „Bergschlösschen“ wurden schmale Fußwege angelegt, die auch als einzige Erschließung für einige Gärten dienen. Zumindest die Verbindung zwischen Festungsturm und Jahnplatz wird gelegentlich auch von Touristen zum Rundgang genutzt.



*Fußwege*

Die Wege sind sehr schmal, teilweise sehr steil und generell in einem schlechten Zustand. Sie genügen gestalterisch, funktionell und sicherheitstechnisch nicht den Mindestanforderungen.

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Alle notwendigen Medien sind in den öffentlichen Straßen und Wegen vorhanden. Insbesondere die zentrale Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sind für die Grundstücke gewährleistet. Die Schmutzwasserleitung im Plantagenweg entwässert über den vorhandenen Weg in Richtung „Um die Halbe Stadt“. Die im Festungsweg in Richtung Markt.

*Stadttechnik*

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Der Stadtgraben Peitz (auch Stadtgraben 18 und Gewässer zweiter Ordnung), der ursprünglich dem gesamten Süden, dem Westen und Nordwesten als Vorflut diente, ist nur noch in Rudimenten vorhanden, die allerdings einigermaßen funktionstüchtig sind. Der Graben entwässert über eine Rohrleitung in die Malxe. Sein Verlauf ist noch anhand des Flurstücks nachvollziehbar.

### 2.3.3 Umweltzustand

Der Umweltzustand wird vor allem durch die gegenwärtige Nutzung bestimmt. Es dominieren, neben Verkehrs- und Bauflächen Gartengrundstücke mit einer typischen naturfernen Vegetation.



*naturräumliche Grundlagen*

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt.

Peitz liegt auf dem Rest einer Talsandterrasse des Baruther Urstromtals, die westlich von der Spree und östlich von der Malxe ausgeschwemmt und so überformt wurde.

Die ursprüngliche Form der Zitadelle durch Erdwälle geprägten Anlage ist in der Topographie noch gut zu erkennen.

Das örtlich Höhenbezugssystem ist DHHN 92.



Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

*Mensch*

Die Siedlungsfunktion wird durch das Wohnen und das entsprechende Wohnumfeld repräsentiert. Schwerpunkt ist dabei die Häuserreihe am Anger bzw. am Markt, deren Gärten, soweit vorhanden, einen größeren Teil des Plangebietes einnehmen. Für die Anwohner besteht hier ein privater Ruhepol mit dem entsprechenden Erholungspotenzial, da die geschlossene Häuserreihe die Grundstücke vom Straßenlärm abschirmen. Die straßenzugewandte Seite ist dagegen erheblichen Immissionen durch Straßenverkehr ausgesetzt.

Darüber hinaus sind im Zitadellengelände einzelne Eigenheimgrundstücke zu finden, die in ihrer Wohnfunktion von der ruhigen Lage im grünen Wohnumfeld profitieren.

Als Arbeitsumfeld ist das Plangebiet ohne große Bedeutung. Allerdings sind Arbeitsstätten (vorwiegend Geschäfte) am Anger vorhanden, die sich zum Straßenraum hin orientieren.

Die übrigen Flächen werden fast vollständig durch Gärten eingenommen, die die Grundlage für die (private) Erholungsfunktion des Zitadellenareals sind. Von der innerstädtischen *grünen* Oase profitiert eine begrenzte Zahl von Einwohnern.

Für die Öffentlichkeit ist der Großteil des Gebietes verschlossen. Die wenigen vorhandenen Wege laden nicht zur Besichtigung des Bereiches ein. Lediglich der unattraktive Bereich um den Festungsturm kann öffentlich genutzt werden. Für ortsfremde Besucher und Touristen ist der Bereich nur eingeschränkt nutzbar.

Die Fläche besitzt auf Grund ihrer Lage, der Naturausstattung und historischen Bedeutung für die Stadt ein sehr hohes Potenzial für die Erholung und den Fremdenverkehr.

Auf Grund der Vorbelastungen weist das Gebiet gemessen am Potenzial und bezogen auf das Schutzgut Mensch eine relativ geringe Bedeutung und geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

*Tiere und Pflanzen*

Folgende Biotoptypen nach der Kartierungsanleitung Brandenburg sind im Bearbeitungsgebiet anzutreffen (Biotoptyp mit Schlüssel-Nr.):

- Hecken und Windschutzstreifen  
071322 lückig, überwiegend heimische Gehölze
- Kleingartenanlagen in Siedlungen ohne großflächige Bebauung (keine Kleinsiedlungen)  
10150
- Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen  
12121 Kernbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung, Blockrandbebauung  
12123 Einzel- oder Reihenhaussiedlung, ältere Siedlungsbereiche mit Gärten  
12124 Kleinsiedlung, jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten
- Verkehrsanlagen  
12131 Straßen  
12133 Parkplätze •
- Anthropogen genutzte Sonderflächen  
12144 Bauflächen
- Sonderformen der Bauflächen  
12151 Burgen, Schlösser, Kloster

Keine dieser Biotoptypen ist nach § 32 BbgNatSchG geschützt.

Die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen der Kleingartenanlagen und der Siedlungsbereiche werden jedoch aufgrund ihres Entwicklungspotentials und ihres Beitrags zur Stabilisierung von seltenen, gefährdeten oder repräsentativen Biotopen sowie von Populationen gefährdeter Arten im Landschaftsplan als wertvoll eingestuft.

Nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße sind mehrere Bäume im Planungsgebiet geschützt.

Auf den Flächen des alten Peitzer Stadtgebietes würde sich als potentiell natürliche Vegetation auf besseren wechselfeuchten, lehmigen, grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden durch Sukzession ohne menschliche Eingriffe ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln.

Durch die Nähe zu der für die Fauna bedeutsamen Wiesen- und Teichlandschaft in der Spree-Malxe-Niederung strahlen die dortigen reichhaltigen Artenvorkommen in das Bearbeitungsgebiet aus. Als Rast-, Brut-, Mauser- oder Nahrungsplatz ist das Gebiet für die Wasservögel jedoch von nur untergeordneter Bedeutung.

Das Bearbeitungsgebiet bietet durch seine kleinstrukturelle Vielfalt (Bäume, Hecken, extensiv gepflegte Rasenflächen) Lebensraum für Kleintiere (Insekten, Singvögel, Greifvögel, Kleinsäugetiere).

Besonders erwähnenswert ist der Festungsturm als Fledermausquartier, wobei Fledermäuse und deren Lebensräume entspr. Bundesnaturschutzgesetz §§10 und 42 besonders geschützt sind.

Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die Tierwelt eine mittlere bis hohe Bedeutung hat.

In der Gesamtbetrachtung weist das Bearbeitungsgebiet eine verhältnismäßig hohe Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf.

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

*Boden*

Daraus abgeleitet sind die Biotopbildungsfunktion, seine Regulierungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die Grundwasserschutzfunktion, die Abflussregulationsfunktion und nicht zuletzt seine Archivfunktion zu berücksichtigen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Peitzer Niederung im Baruther Urstromtal, dessen Entstehung auf die westwärts fließenden Schmelzwässer des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit und den von Süden einströmenden Niederschlagswässern der Mittelgebirge zurückzuführen ist. Es ist der naturräumlichen Einheit 'Spree-wald', genauer 'Oberspreewald' zuzurechnen.

Es dominieren grundwasserferne bis grundwasserbeeinflusste Sande mit Bodentypen wie halbhydromorpher Sand-Grundgley, Sand-, Braungley und Tieflehmstaugley, vollhydromorpher Sand-Grundgley und anhydromorphe Sand-Rosterde. Einzelne Dünenfelder mit kalk- und nährstoffarmen, gut wasserdurchlässigen Quarzsanden sind der Niederung aufgelagert. Die Böden der Peitzer Niederung weisen i.d.R. eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf.

Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht festzustellen.

Durch die jahrzehntelange Nutzung als Wohnbau- und Gartenland ist die Nährstoffversorgung, das Wasserhaltevermögen und die Bodenkonsistenz der gärtnerisch genutzten Bereiche mittel bis gut. Belastungen durch Überdüngung, Unkrautbekämpfungsmittel o. a. Schadstoffe sind nicht auszuschließen.

Durch individuelle Grundstücksnutzung sind Wohnbauten und Nebengebäude, mit z.T. umfangreichen versiegelten Flächen entstanden. Intensives Befahren durch PKW, Lieferwagen und LKW der Flächen westlich und nördlich des Festungsturms hat zu einer hohen Verdichtung der Böden geführt.

Die Archivfunktion ist unter dem Punkt *Kultur- und Sachgüter* berücksichtigt.

Die Böden im Plangebiet sind wegen der relativen Naturferne und der durchschnittlichen Bedeutung der Lebensraum- und Regelungsfunktion von mittlerem Wert.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Grundwasserdargebotsfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion, die Grundwasserschutzfunktion zu beachten.

*Wasser*

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Entsprechend sind die Abflussregulationsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die Fortsetzung des Hauptgrundwasserleiters aus dem Bereich der Hochfläche nördlich des Baruther Urstromtales bestimmt. Der Hauptgrundwasserleiter erreicht hier Mächtigkeiten von 60-80 m.

Im Bearbeitungsgebiet ist ein Grundwasserstockwerk mit gespanntem Grundwasser unter einer zusammenhängender Geschiebemergeldecke anzutreffen. Die oberflächennahen Sande sind geringmächtig und bilden keine nennenswerten Grundwasserleiter. Das Versickerungsvermögen wird als 'mittel' eingestuft. Die Teufenlage des obersten geschützten GW-Leiters ist kleiner gleich 10 m. Der Grundwasserflurabstand ist größer als 2-5 m.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen hängt im wesentlichen von den mechanischen Filtereigenschaften der Deckschichten ab, die durch Wasserdurchlässigkeit, Porenvolumen und Mächtigkeit zu definieren sind.

Aufgrund des Vorkommens von stark durchlässigen Sanden ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und weist eine hohe Empfindlichkeit auf.

Der Bereich besitzt wegen des Flurabstandes des Grundwassers und der durchlässigen Deckschichten für das Grundwasser einen mittleren bis hohen Wert im Naturhaushalt.

Der Stadtgraben Peitz ist ein unterhaltungspflichtiges Gewässer II. Ordnung. Der Graben ist zeitweise wasserführend. Neben Oberflächen- und Schichtenwasser wird auch Niederschlagswasser von den Baugrundstücken abgeleitet. Das Gewässerbett ist bereits nachteilig beeinträchtigt (Verrohrung, Kanalisierung).

Das Oberflächengewässer ist wegen seiner geringen Natürlichkeit von geringem Wert für die Umwelt.

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

*Luft / Klima*

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Luftreinhaltung. Es wirkt in geringem Maße ausgleichend für die angrenzenden relativ intensiv genutzten Stadtgebiete. Es werden weder Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet zur Reduzierung maßgeblich beitragen.

Die Nutzungen im Plangebiet selbst sind gegenüber Luftverunreinigungen bedingt empfindlich. Das trifft vor allem auf die Erholungsnutzung zu.

Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes ist es von geringem bis mittlerem Wert für das Schutzgut Klima / Luft. Hinzu kommt, dass der umliegende Bereich bereits durch städtische Siedlungsnutzungen und Verkehr geprägt ist.

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

*Kultur- und Sachgüter*

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Das Bearbeitungsgebiet weist mit dem geschützten Bodendenkmal *Stadtkern und ehemalige Festung Peitz* und dem ebenfalls unter Schutz stehenden *Festungsturm* eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in die denkmalgeschützte Bausubstanz, die vorhandene Geländetopographie und den Boden auf.

Wertvoll aus der Sicht des Schutzgutes ist ebenfalls die historische Bebauung am Markt sowie am Anger.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich deshalb einen sehr hohen Wert.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

*Landschaft*

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich und beeinflusst aus der Sicht der Umwelt das Landschaftsbild im Umfeld von Peitz nur durch die Silhouette des Festungsturmes.

Da spezielle und komplexe Beziehungen, die über die normale Interaktion der Schutzgüter hinausgehen, im Plangebiet nicht vorhanden sind, sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

*Wechselwirkungen*

### **2.3.4 Stadtbild**

Der Bereich der Zitadelle ist für das Stadtbild von außerordentlicher Bedeutung. Der Festungsturm bildet auf Grund seiner Dimension und Form eine weithin sichtbare Landmarke und prägt damit entscheidend die Stadtsilhouette. Er steht von außen gesehen praktisch als Sinnbild für die Festungsstadt Peitz. Das umso mehr, als nur noch wenige Rudimente der einstigen Festung im Stadtbild ohne weiteres erkennbar sind. Daneben bestehen innerörtliche Blickbeziehungen, denen er seinen Stempel aufdrückt (z. B. vom Markt, vom Jahnplatz ...). Festungsturm und Altstadt bilden eine untrennbare Einheit.

Ein Besucher, der mehr von der Oberfestung sehen will, hat ohne Erklärungen kaum eine Chance, die wenigen noch vorhandenen Spuren der Vergangenheit lesen zu können. Der Grundriss ist nur noch aus der Luft einigermaßen erkennbar. Die grobe Struktur der ehemaligen Zitadelle mit der Zufahrt über eine Brücke, dem teilweise umbauten Festungshof, den erhöhten Bastionen und dem alles umschließenden Festungsgraben kann man nicht mehr ausmachen. Sie ist durch fehlende Hinweise vor Ort, fehlende Sichtbeziehungen und die private undifferenzierte Nutzung der Grundstücke verwischt. Selbst die in der Topographie noch grob erhaltene Sternform, die eine direkte Folge der früheren Nutzung ist, bleibt aus diesen Gründen verborgen.

Auf Grund des relativ „versteckten“ Hauptzugangs (Festungsweg) und der vorwiegend privaten Nutzung des Bereiches hat ein Außenstehender das Gefühl, hier nicht her zu gehören, eher zu stören. So werden die wenigen Möglichkeiten, die Spuren der Zitadelle zu finden, nämlich den schmalen Wegen innerhalb der Gärten zu folgen, kaum genutzt. Diese vermitteln wenigstens in etwa Größe und Lage zweier der vier Bastionen. Ein Umrunden des Zitadellengeländes, um wenigstens die Dimension zu „erlaufen“, ist nicht möglich.

Die vorhandene vereinzelte Bebauung des Zitadellengeländes weist keinerlei gestalterische Qualitäten auf. Es handelt sich größtenteils um moderne „Allerweltsbauten“ ohne

Bezug zur Geschichte des Standortes. Selbst das vormalig durchaus ansprechende „Bergschlösschen“ wurde durch Umbauten stark verändert. Das Bergschlösschen und das benachbarte Gebäude Festungsweg 5 weisen möglicherweise (im Keller) Reste der Festungsbauten auf (in einigen Dokumenten Pferdestall und Wache?).

Die das Plangebiet dominierenden Gärten zeigen ebenfalls keine attraktiven Besonderheiten, die Besucher interessieren könnten. Es handelt sich – abgesehen von vereinzelten Altbstbeständen - um übliche Nutz- und Erholungsanlagen, die man so überall in Deutschland finden kann. Der relativ dichte Bestand an Nadel- und anderen Gehölzen lässt kaum Sichtbeziehungen zu. Im derzeitigen Zustand können die Grünflächen nicht zur Erhöhung der Attraktivität des Bereiches beitragen.

Als sichtbares Zeichen verbleibt nur der Festungsturm. Er steht solitär ohne Beziehung zu seinem Umfeld im *grünen Hinterhof* der Altstadt. Der allgemein zugängliche Nahbereich des Turmes ist ohne ästhetische Qualität, ohne Angebote für Aktivitäten und ohne Informationsmöglichkeiten. Mit Ausnahme des „Dicken Turmes“ weist im Plangebiet nichts auf den Ursprung oder die Entwicklung unmittelbar nach Aufgabe der Festung hin, was sicher für viele Besucher enttäuschend ist.

Die Altstadtbebauung folgt auf der Seite der Hauptstraße einer bogenförmigen Baulinie und bildet so einen angerartigen Straßenraum, der (in Richtung Cottbus) allerdings unvermittelt in die ländlich lockere und ungeordnete Vorstadtbebauung übergeht.

Der Bereich des ehemaligen Stadttores wirkt durch den Abbruch eines den Raum ehemals abschließenden Quergebäudes unvollendet. Dieser Eindruck wird noch durch den modernen Schulbau auf der gegenüberliegenden Straßenseite verstärkt, der nicht auf die ursprüngliche Raumstruktur eingeht.

Die Rückseite der Angerbebauung wird durch eine Vielzahl von Nebengebäuden gebildet. Die Front strahlt deshalb eine gewisse Unruhe aus.

## 3 Planungskonzept

Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept, das dem Bauleitplan zu Grunde liegt erläutert. Dieses Leitbild beschreibt vor Allem den Zweck und die Eigenheit des Plangebietes. Es ist gemeinsam mit den Regelungen zum Umweltschutz Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes.

Vorbemerkungen

### 3.1 Vorhaben

Die analysierten Rahmenbedingungen stehen grundsätzlich einer schrittweisen Realisierung der eingangs dargestellten Zielstellung nicht entgegen.

Grundlagen

Im Grunde geht es bei der Umgestaltung (wie eingangs erläutert) darum, neben der Entwicklung der *harten* die *weichen Standortfaktoren* und andere Alleinstellungsmerkmale der Stadt zu stärken. Das sind u. a.

- die Lebensqualität,
- das Kulturangebot,
- das Freizeitangebot,
- die Naturausstattung,
- der Lokalpatriotismus,
- das Image und
- das Stadtbild.

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich die Entwicklungsziele konkretisieren.

Entwicklungsziele

**Insgesamt soll mit landschaftsarchitektonischen Mitteln auf dem historischen Zitadellengelände schrittweise mehr *Frei-Raum* mit hoher Aufenthaltsqualität und überörtlicher Ausstrahlung geschaffen werden. Die Attraktivität der Altstadt als Ganzes soll auf diese Weise erhöht werden. Die Angebote selbst dürfen nicht an den tatsächlichen Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer vorbeigehen.**

Es hat sich gezeigt, dass für eine Entwicklung, die auf eine intensive Neubebauung setzt, kein Bedarf besteht. Weder für Wohnungsbaumaßnahmen noch für öffentliche Bauten sind Investoren zu mobilisieren. Die Stadt hat nicht die Möglichkeiten, öffentliche Gebäude zu errichten und zu unterhalten. Das taugliche Mittel ist, auch mit Blick auf die historische Entwicklung, nur die Aufwertung des Areals mit dem Instrumentarium der Landschaftsgestaltung. Der Bereich war schon immer durch Grün dominiert, selbst zu Zeiten der militärischen Aktivitäten, nach der Schleifung sowieso. Die Bebauung einzelner Grundstücke im Innern ist Ergebnis der jüngeren Geschichte und eher als Sonderfall zu sehen.

Hohe Aufenthaltsqualität und Attraktivität bedeutet, mehr anzubieten als das, was jeder Besucher im Alltag erleben kann. Uns steht heute die Welt offen, wir können überall hin reisen und sind fast schon übersättigt von dem, was auf uns einströmt. Allerdings ähneln sich viele „Attraktionen“, egal wo man auf sie trifft. Sie sind beliebig und oft austauschbar. Dauerhaft interessant sind nur Angebote, die unverwechselbar und unnachahmlich sind, die also einen örtlichen und historischen Bezug besitzen. Gleichzeitig ist eine gewisse Vielfalt des Angebotes erforderlich, gerade um Auswärtigen überhaupt einen Grund zu liefern, die Mühen auf sich zu nehmen, Peitz zu besuchen.

Zusammenfassend gesagt: der Bereich braucht einen besonderen Erlebniswert. Das bedeutet, der Raum muss Möglichkeiten für Bildung, Erholung, Kultur und sonstige Aktivitäten für einen möglichst großen Nutzerkreis bieten. Gleichzeitig braucht er eine hohe ästhetische Qualität. Dieses Ziel erfordert, öffentlichen Raum in entsprechender Größe und die notwendige Infrastruktur bzw. Ausstattung bereitzustellen.

**Die Besonderheiten des Ortes sind dadurch herauszuarbeiten, dass ein Bezug zur Vergangenheit als Zitadelle hergestellt wird. Das ist das, was der Besucher sucht und erwartet. Gleichzeitig sollen die historischen Spuren der Jahre nach dem Abbruch der Wehranlagen erlebbar sein. Aus diesem Kontrast kann der Ort seine besondere Spannung erhalten.**

Der historische Bezug ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal eines Ortes. Die Geschichte verleiht ihm seine Einmaligkeit und Unverwechselbarkeit.

Schon der Begriff „Zitadelle Peitz“ weist die Richtung, in die die Entwicklung im vorliegenden Fall gehen muss. Bei der Aufwertung des Bereiches kommt man an der Geschichte der Festung nicht vorbei. Besucher der Zitadelle suchen natürlich nach Spuren der Vergangenheit. Die Bürger wollen stolz sein auf ihre Stadt mit ihrer besonderen Geschichte. Dabei geht es nicht darum, *irgendwie dem Militarismus* zu huldigen (was dem Vorhaben vereinzelt vorgeworfen wurde).

Da nur wenig Originales aus der Entstehungsgeschichte der Festung vorhanden ist, muss ein indirekter Bezug hergestellt und gefunden werden. Die Geschichte muss übersetzt, transformiert, in gewisser Weise körperlich und damit sichtbar gemacht werden. Dabei sind aber keine *Rückwärtsideen* gefragt, die auf das Konservieren eines bestimmten Zustandes gerichtet sind und verlorene Objekte neu entstehen lassen.

Dieses Ziel ist realisierbar, indem ja noch vorhandene aber nicht sofort sichtbare Elemente ins Licht gerückt werden. Gleichzeitig können wesentliche aber verschwundene oder überformte Merkmale mit einer zeitgemäßen Interpretation neu geschaffen werden.

Dieses Ziel erfordert einerseits den „Dicken Turm“ als weit sichtbares Symbol und andererseits sein Umfeld, die Oberfestung, in ihrer gesamten Ausdehnung erlebbar zu machen. Dabei sind Unzulänglichkeiten und Brüche zu akzeptieren, die im Laufe der Zeit entstanden sind. Die Belange des Denkmalschutzes haben natürlich oberste Priorität.

**Die funktionelle und gestalterische Anbindung der Oberfestung an die Stadt ist zu verbessern. Insbesondere der Eingangsbereich um das Cottbuser Tor ist für die gesamte Stadt von Bedeutung. Er ist mit historischem Bezug unter Beachtung der Gegebenheiten aufwerten.**

Ursprünglich existierte nur ein Zugang zur Oberfestung (Festungsweg) vom heutigen Markt aus. Nach der Schleifung wurde ein schmaler Fußweg vom Cottbuser Tor aus angelegt, der aber nur Eingeweihten zugänglich ist. Der Besucher von Süden erlebt von diesem Punkt aus visuell den Festungsturm, gleichzeitig betritt er die historische Altstadt, und verliert ihn sofort wieder aus den Augen, was für die Orientierung nicht förderlich ist. Ohnehin spürt man, dass der südliche Stadteingang im Laufe der Zeit Schaden erlitten hat. Er wirkt rudimentär.

Um den Besuchern der Oberfestung einen Rundgang durch die gesamte Festungsanlage, zu der ja auch die Altstadt gehört, zu ermöglichen, wird der vorhandene Fußweg aufgewertet. Das Cottbuser Tor soll als solches neu gestaltet werden (ist aber nicht Bestandteil dieses B-Plans).

Die Oberfestung befindet sich heute praktisch auf der *Rückseite* der Altstadt. Sie wendet sich von der Unterfestung ab. Ursprünglich bildeten die Ober- und die Unterfestung eher eine Einheit. Die Gebäudereihe am Anger verband beide Teile. Das Erscheinungsbild der rückwärtigen Front der Bebauung an der Hauptstraße soll verbessert werden.

**Bei der Erarbeitung von Gestaltungsvorschlägen bzw. Einzelprojekten und deren Umsetzung muss natürlich die Machbarkeit gewährleistet sein. Das bedeutet die**

**legitimen Interessen der Bürger, die finanziellen Möglichkeiten der Kommune, die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten zu beachten und diese zu einem Kompromiss zu führen. Mit Sicherheit erforderliche Teillösungen müssen eine Mindestqualität erreichen, um die Akzeptanz bei Bürgern und Besuchern sicherzustellen. Die Umsetzung wird eine längere Zeit benötigen.**

Das bedeutet, die Eigentums- und Grundstücksverhältnisse und die wahrscheinlichen kurz- bis mittelfristigen Entwicklungen auf diesem Gebiet zu beachten. Verschwenderische Lösungen und großflächiger Ankauf von Grundstücken sind nicht möglich. Bei jedem Detail sind Aufwand und Nutzen zu betrachten.

Bei widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen für notwendige Einzellösungen ist ein Ausgleich zu suchen. Bei Bedarf muss die Stadt aber bereit sein, die rechtlichen Möglichkeiten, die ihr gegeben sind (wie Vorkaufsrechte wahrnehmen), zu nutzen. Zum gegebenen Zeitpunkt ist zu prüfen, ob eine entsprechende Satzung nach §25 BauGB aufgestellt werden soll. Andererseits muss das Gesamtkonzept nicht *in einem Ruck* in kürzester Zeit umgesetzt werden. Wichtig ist, dass kurzfristig in einer ersten Stufe eine deutliche Verbesserung der Situation für jedermann erkennbar ist. Auf dieser Basis können dann weitere Schritte erfolgen. Die Entwicklung des Areals wird also eine *Aufgabe für Generationen* sein.

Dieses Ziel erfordert, möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten auf dem verfügbaren Gelände zu schaffen um eine hohe Vielfalt der Angebote ohne Mehrkosten zu erreichen. Gleichzeitig sind Prioritäten zu setzen und es ist die notwendige zeitliche Staffelung zu beachten. Ohne Zwischenlösungen lässt sich das Konzept nicht umsetzen.

Das Plangebiet lässt sich auf Grund unterschiedlicher Randbedingungen in vier räumliche Teilbereiche untergliedern. Für diese wurden im Rahmen des städtebaulich landschaftsarchitektonischen Entwurfs unterschiedliche Lösungsansätze untersucht.

*Leitbild*

- Kernbereich,
- Gartenzone,
- Plantagenweg,
- Stadteingang mit „Anger“-Bebauung

Der städtebaulich landschaftsarchitektonische Entwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung als generelle Entwicklungsrichtung beschlossen, ohne dass *Details festgemacht* wurden.

Viele Feinheiten des Konzeptes können schon auf Grund des Baugesetzes (BauGB) im Rahmen eines Bauleitplanes nicht geregelt werden. Bei anderen ist es sinnvoller, sie auf die nachfolgende Fachplanung zu delegieren, um die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken.

Nachfolgend werden deshalb die Gestaltungsansätze für die Teilbereiche, die im städtebaulich landschaftsarchitektonischen Entwurf dargestellt wurden, mit Blick auf die Inhalte, die für einen Bauleitplan relevant sind, zusammengefasst und diskutiert. Die Vorzugslösung, die Grundlage für den B-Plan ist, wird herausgearbeitet.

Bei der **Variantenuntersuchung** im Rahmen des städtebaulichen landschaftsarchitektonischen Entwurfs spannen sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Kernbereiches zwischen einer reinen Grünfläche einerseits und dem (teilweisen bzw. vollständigen) Erhalt der vorhandenen Bebauung. Die Untersuchung stellt sogar moderne Anbauten am Turm zur Diskussion.

*Kernbereich*

Der Grundriss der ehemaligen Wallanlagen wird generell, vor allem mit Rücksicht auf die bestehende private Nutzung des Großteils der Grundstücke, mit unterschiedlichen Mitteln und mit unterschiedlicher Intensität herausgearbeitet. Gemeinsam haben alle Varianten, dass immer die historische Form (Stern) hervorgehoben und immer die dritte Dimension betont wird. Es gibt immer einen (gegenüber heute) vergrößerten öffentli-

chen Bereich um den Turm. Das Gebäude selbst ist von allen Seiten zugänglich und kann umgangen werden.

### Leitbild

Um im Sinne der Zielstellung den historischen Bezug herzustellen, wird in der Vorzugsvariante die klare Stern-Form der historischen Strukturen (Wallanlagen) von Innen und Außen erlebbar gemacht. Das ist nur machbar, indem mit der Topographie und der dritten Dimension „gespielt“ (d. h. diese hervorgehoben) wird. Ursprünglich erhob sich die sternförmige Anlage deutlich über ihr Umfeld.



Auf neue künstliche Erdwälle o. ä. historisierende Anklänge an die Bastionen wird bewusst verzichtet. Neben der Topographie sind Elemente der dritten Dimension bereits in Form des umfangreichen Baumbestandes vorhanden. Dieser kann im Kernbereich (Ausnahme Festungshof) verdichtet werden. Im Unterschied zu einem der Wettbewerbsentwürfe kann auf eine starre geometrische Anordnung von Bäumen durchaus verzichtet werden. Entscheidend für die Außenwirkung ist ein weitgehend geschlossener äußerer Rand zum ehemaligen Festungsgraben hin, der die Form zeigt.

Am einprägsamsten (und realistisch) lässt sich die Form und die Höhe der Wallanlage durch eine (evtl. immergrüne) streng geformte Hecke und eventuell zurückhaltende Bodemodellierungen darstellen.

In historischer Zeit war ein (ebenerdiger) Umgang um den Festungsturm nicht möglich, da sich an seiner Ostseite der Erdwall der Festungswerke befand. Das könnte mit geeigneten Mitteln veranschaulicht werden. Die äußere Grenze könnte z. B. teilweise auch durch einen Steg wenige Meter über der Erde markiert werden, der zusätzlich die dritte Dimension und vor allem die Form hervorhebt und als begehbare Attraktion fungiert.

Ein genaues Nachziehen von ohnehin nicht exakt nachweisbaren historischen Linien ist nicht erforderlich. Es geht um die grobe Dimension und die Form der Anlage.

Der Kernbereich wird in seiner Fläche auf das notwendige Maß reduziert. Dieses Herangehen erleichtert das Anpassen an die vorhandenen Grundstücksverhältnisse. Der Stern wird (vorzugsweise als Ganzes) langfristig schrittweise öffentlich zugänglich gemacht.

Der Festungsturm wird ideell ins „Zentrum“ der Anlage gerückt, indem die historischen Dimensionen des Raumes um den Turm neu formuliert werden. Seine Umgebung wird aufgewertet. Er sollte, neben einer den äußeren Rand bildenden Grünfläche, schrittweise seinen Hof zurückerhalten. Dieser bindet den Turm architektonisch ein und gibt ihm einen Rahmen und auf diese Weise seine Würde zurück. Bei Bedarf könnten wieder (zwei) Gebäude den Turm flankieren und entscheidend zur Raumbildung beitragen. Diese sollten allerdings gestalterisch zeitgenössischen Anforderungen genügen und das historische Gebäude in seiner Wirkung nicht beeinträchtigen. Aber auch ein indirektes Sichtbarmachen der ehemaligen Bauten wäre ein Fortschritt.

Wünschenswert wäre eine Gestaltung des Festungsweges, die wieder die ursprüngliche Brücke, den anschließenden Weg durch die Festungsmauer und den plötzlich freien offenen Blick in den Hof als Erlebnis inszeniert.

Der Kernbereich der Festung mit dem Hof und dem Festungspark schafft einen flexibel nutzbaren öffentlichen Raum für alle erdenklichen Arten von Freiveranstaltungen. Aber ohne Events kann er Ruhe und Entspannungsmöglichkeiten, als auch Gelegenheiten für Aktivitäten bieten, wenn er entsprechend attraktiv gestaltet wird. Die Angebote müssen sich gleichermaßen an den Bedürfnissen der Bürger und denen der Besucher orientieren.

Aus funktionellen und Sicherheitsgründen muss der Nahbereich des Turmes befahrbar sein.

Bei der **Variantenuntersuchung** im Rahmen des städtebaulichen landschaftsarchitektonischen Entwurfs werden die Grundstücke des ehemaligen Festungsgrabens teilweise als öffentliche Grünfläche (mit Gartencharakter) teilweise weiter als privater Garten bzw. Wohngrundstück genutzt. In den Varianten wurde sogar eine zurückhaltende Neubebauung untersucht. Geprüft wurde auch eine neue rückwärtige Erschließung der Angergrundstücke. Die Gemeinsamkeiten der Ideen liegen darin, dass neben den vorhandenen Fußwegen neue geschaffen werden, um den Plantagenweg mit der Kernzone zu verbinden und das Umfeld besser einzubeziehen. Immer sind große Teile der Fläche privat. Die vorhandenen Wohngrundstücke werden berücksichtigt. Der Festungsweg ist weiterhin die Hauptzufahrt und soll *dramaturgisch* in seiner Wirkung gestärkt werden. Immer wird eine Anbindung für das Seniorenzentrum geschaffen; immer wird ein Spielplatz (mit Anspruch) angeboten.

Gartenzone  
(ehemaliger Festungs-  
graben) mit Festungs-  
weg



**Leitbild** Der ehemalige Festungsgraben wird heute weitgehend gärtnerisch genutzt. Die für die Öffentlichkeit praktisch abgeschotteten privaten Gärten symbolisieren gewissermaßen den ehemaligen ebenfalls unzugänglichen und abweisenden Festungsgraben. Gleichzeitig spannen sie zeitlich die Brücke von heute bis zur Aufgabe der Festung. Damals wurde das Areal parzelliert und an die Bürger zur Gartennutzung übergeben. Diese Situation wird dem Grunde nach beibehalten. Die vorhandene Bebauung ist in diesem Sinne kontraproduktiv, da sie die historisch gewachsene Situation verkehrt und Blickbeziehungen zerstört. Der Bereich verliert dadurch auch seine Spezifik. Das Erscheinungsbild wird beliebig.

Der Grüngürtel um den Kernbereich ist im Sinne der Aufgabenstellung möglichst so zu gestalten, dass ein besonderes Erscheinungsbild entsteht, was sich von „normalen“ Kleingärten unterscheidet. Das ist möglich. Entsprechende Lösungen für private Gärten wurden bei Landes- und Bundesgartenschauen vorgestellt. Dieses Anliegen erfordert in jedem Fall, eine gewisse Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu sichern, die einer gemeinsamen Gestaltungsidee folgt. Wenn möglich sollte wieder Wasser *ins Spiel gebracht* werden.

Um die angestrebte dreidimensionale Wirkung des Kernbereiches zu erreichen, sollte die Gartenzone insgesamt *flach gehalten* werden, damit sie sich in Kontrast zum Kernbereich setzt. Deshalb müssen schrittweise die hohen Laub- und Nadelbäume (Wald-bäume) beseitigt werden. Entsprechend sollten die Lauben möglichst von geringer Größe und einheitlich gestaltet sein sowie geordnet in den Gärten untergebracht werden. Das alles lässt sich nur gemeinsam mit den betroffenen Grundstückseigentümern umsetzen, die ja letztlich auch an einem hohen ästhetischen Wert ihrer Parzellen interessiert sind.

Der Hauptzugang über den Festungsweg muss interessanter gestaltet werden. Das ist dadurch erreichbar, dass die Gestaltungselemente überraschend den Blick auf den Turm freigibt (siehe oben). Das erfordert eine geeignete Lösung am östlichen Ende des Festungsweges. Gleichzeitig kann an die Brückensituation erinnert werden, indem der Festungsweg gegenüber dem ehemaligen Graben z. B. erhöht verläuft oder Bohlen als Belag eingesetzt werden. Eventuell lässt sich die Zugbrücke andeuten.

Die private Gartennutzung wird weitgehend erhalten. Auch eine öffentliche Nutzung einzelner Flächen innerhalb der Gartenzone (z. B. Spielplatz) ist unter Beachtung der gestalterischen Ziele möglich. Die weitere Nutzung der Eigenheimgrundstücke ist (als Kompromiss) möglich.

Die schmalen Wege zwischen den Gartengrundstücken werden erhalten. Sie werden für die Erschließung gebraucht und können von Besuchern begangen werden. Sie sind so zu gestalten, dass keine Gefahren für die Nutzer entstehen können. Eine deutliche funktionelle Aufwertung als Wegebeziehung steht allerdings im Widerspruch zum ursprünglich abweisenden Charakter der Festung. Es gab immer nur einen einzigen Zugang.

Als Kompromiss werden nur im notwendigen Umfang neue Wege geschaffen, um den

Bereich besser in das Stadtgefüge einzubinden und die Nutzung des gesamten Areals zu verbessern. Es muss immer deutlich bleiben, dass der Festungsweg „die Zufahrt“ war und bleibt.

Die teilweise vorhandene Erschließung der Grundstücke an der Hauptstraße soll erhalten und bei Bedarf verbessert werden.

Bei der **Variantenuntersuchung** im Rahmen des städtebaulichen landschaftsarchitektonischen Entwurfs war für den Plantagenweg die Spanne zwischen dem Mitführen eines Rad- Gehweges parallel zur Fahrbahn und dem totalen Verzicht auf eine funktionelle Verbesserung untersucht worden. Trotz aller Unterschiede in der Bepflanzung (immer wurden zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen, z. B. als durchgängige Baumreihe oder lockere Bepflanzung in Gruppen), ist allen Lösungen gemeinsam, dass ein Rundweg vom Festungsweg aus bis zur Hauptstraße bzw. zum Jahnplatz entlang des Grabengrundstücks angelegt wird.

#### Leitbild

Die Gestaltung des Plantagenweges versucht, die Dimension der Festung von außen visuell erlebbar zu machen. Gleichzeitig soll sie körperlich erfahren werden können, indem man die Festung zu Fuß umrunden kann. Dazu ist es erforderlich, einerseits den Weg zu verlängern und andererseits Sichtachsen zu erhalten und neue zu schaffen. Der Weg (bzw. sein Umfeld) selbst muss interessant und attraktiv sein. Einen Bezug zur Geschichte des ehemaligen Escarpenweges und zu seinem Namen (Plantagenweg) kann das Anpflanzen von Maulbeerbäumen bewirken.

Die Funktion des bestehenden Teils des Plantagenweges als Erschließungsweg für einzelne Grundstücke wird verbessert. Insbesondere werden die Bedingungen für Fußgänger, Rollstuhl- und Radfahrer (zumindest bis zum Seniorenzentrum) verbessert, indem ein separater Weg angelegt wird. Der Weg wird insgesamt als Rundweg für Besucher ausgebaut.

Im Rahmen der **Variantenuntersuchung** wurde der Stadteingang, zwar jeweils mit unterschiedlichen Mitteln, aber immer als Tor gestaltet. Die Spanne der Mittel reicht von Baumpflanzungen beiderseits der Straße bis hin zu Torbauten. Die Angerbebauung wird erhalten. Das Problem besteht darin, dass die gegenüberliegende östliche Straßenseite nicht im Plangebiet liegt.

#### Leitbild

Es wird in jedem Fall angestrebt, den Stadteingang, in Anlehnung an historische Situation, wieder als Tor ausbilden. Der Kontrast zwischen dem „In der Stadt sein“ und dem „Davor sein“ soll verstärkt werden, um die Spannung, das Erlebnis an diesem wichtigen Ort zu steigern. Die historische Stadtstruktur soll besser ablesbar werden.

Wichtig ist, dass die Sicht zum Turm erhalten bleibt (auch vom Markt) und für Fußgänger ein würdiger zweiter Zugang zur Oberfestung geschaffen wird. Die rückwärtige Sicht der Angerbebauung sollte verbessert werden. Die Mischnutzung am Anger als Teil des Zentrums der Stadt bleibt erhalten.

Die Umsetzung des Leitbildes in Bezug auf die langfristig angestrebte Nutzung der Grundstücke erfordert zusammenfassend folgende **generelle Nutzungsverteilung**.

- gemischte Nutzung der Grundstücke am Markt und an der Hauptstraße mit dem Schwerpunkt Erhalt und Fortentwicklung der Wohnnutzung in den Ober- und der gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen,
- (mit wenigen Ausnahmen) private Grünflächen für die Gartenzone des ehemaligen Festungsgrabens,
- Erhalt der vorhandenen Wohngrundstücke innerhalb der Gartenzone des ehemaligen Festungsgrabens, bis ein Erwerb durch die Stadt möglich ist ,
- (mit wenigen Ausnahmen) Anlage einer öffentlichen Freifläche oder einer öffentlichen Nutzung für den Kernbereich (*Festungspark* oder *Festungsgarten anlegen*),

Plantagenweg



Stadteingang mit Angerbebauung



Einzelheiten zur Nutzungsverteilung

- dabei Nahbereich um den Festungsturm als Veranstaltungsfläche gestalten.

Auf eine Neubebauung am Festungsweg wird verzichtet. Lediglich gegenüber der Kirche und am Cottbuser Tor sind Lückenschließungen vorgesehen. Zusätzlich wird eine Option auf Anbauten an den Turm freigehalten.

Auf den privaten Grünflächen sind Neubauten nur für kleine Lauben auf den vorgegebenen Flächen möglich. Das betrifft auch Nebengebäude auf privaten Grundstücken im Kernbereich. Für die vorhandene Bebauung am Anger und am Markt werden (vor allem für Nebengebäude) rückwärtige Baugrenzen formuliert, um den Gartengürtel zu vervollständigen.

Für die vorhandenen baulichen Nutzungen, die den langfristigen Zielen widersprechen, wird der *Status Quo* erhalten.



Nutzungskonzept

Die Maßnahmen zur Aufwertung der Oberfestung werden in Abhängigkeit von ihrer Priorität, den finanziellen Möglichkeiten und der Verfügbarkeit der Grundstücke kurz-, mittel- oder langfristig realisiert werden können.

Entwicklungsschritte

Es ist vor allem nicht vorhersehbar, zu welchem Zeitpunkt welche Grundstücke zur Verfügung stehen. Das ist nicht grundsätzlich ein Problem und für bebaute Bereiche normal. Wichtig für die Umsetzung ist, dass nach kurzer Zeit ein sichtbarer Effekt eintritt und das Gebiet eine neue Qualität erhält. Nur so kann die notwendige Akzeptanz bei den Bürgern erreicht werden.

Sinnvollerweise werden drei Prioritätsstufen für die Maßnahmen vorgesehen, die vor

allem an den Eigentumsverhältnissen festgemacht werden.

Auf den Flächen, die schon der Stadt gehören, sind Sofortmaßnahmen möglich, die das erforderliche Minimum sicherstellen. *Grunderwerb*

Um die Qualität des Turmumfeldes weiter verbessern zu können, sollten in geringem Umfang mittelfristig weitere Grundstücksankäufe vorgesehen werden.

Langfristig kann dann die Gestaltung der gesamten Oberfestung angestrebt werden.

Einzelne Grundstücke, die der Stadt gehören, können reprivatisiert werden.

Die oben unter den Stichworten *Leitbild* bzw. *Nutzungskonzept* dargestellte Vorzugsvariante stellt eine Ideallösung dar, die demnach erst **langfristig** erreichbar sein wird. *Übernahme in Bebauungsplan*

In den Bebauungsplan aufgenommen werden vollständig die Maßnahmen, die sich kurz- bis mittelfristig umsetzen lassen und / oder die eine hohe Priorität genießen. Der B-Plan verzichtet auf all zu detaillierte Regelungen zu den einzelnen Planungsgegenständen, um eine hinreichende Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte zu gewährleisten.

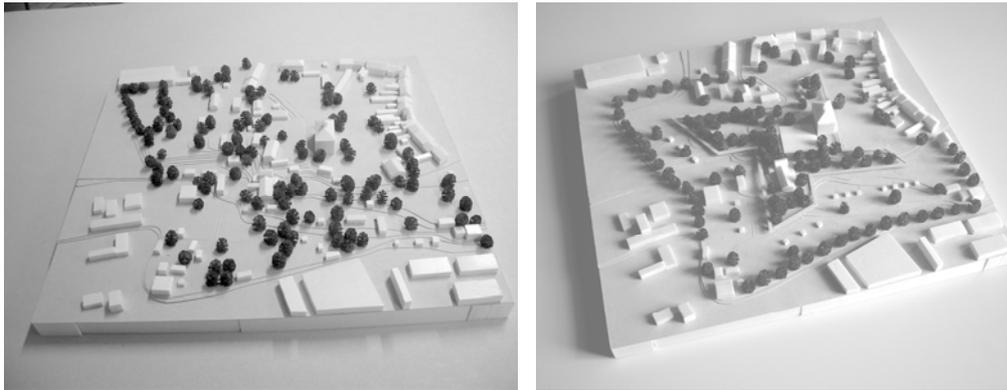
Ein Bebauungsplan verbreitet seine rechtliche Wirkung nur für die Zukunft. Nach bisherigem Recht legal errichtete Gebäude oder zulässige Nutzungen bleiben daher von einem B-Plan unberührt. Sie genießen Bestandsschutz, auch wenn sie seinen Festsetzungen nunmehr widersprechen sollten. *Bestandsschutz*

Derartige bauliche Anlagen dürfen in ihrem bisherigen Umfang weiter genutzt und für diese Nutzung auch instand gehalten und repariert werden. Selbst eine Modernisierung ist zulässig, auch wenn sie mit kleineren baulichen Änderungen verbunden ist. Um dem Bestandsschutz zu genügen, ist es bei solchen Instandhaltungen, Reparaturen oder Modernisierungen stets erforderlich, dass die „Identität“ der baulichen Anlage erhalten bleibt. Zerstörte Teile können zur Erhaltung der ursprünglichen Funktion wieder aufgebaut werden.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks durch einen B-Plan aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unerhebliche Wertminderung ein, so ist Entschädigung zu leisten. Grundlage bildet §42 BauGB. Im vorliegenden Fall ist die ausgeübte Nutzung die Grundlage für die Ermittlung von eventuellen Ansprüchen. Diese wird durch die Festsetzungen in keinem Fall erschwert. Demnach dürften Entschädigungsansprüche nicht bestehen.

Es besteht u. U. für die Gemeinde nach §40 BauGB die Pflicht zur Übernahme der betroffenen Grundstücke.

Die Sternform wird dadurch betont, dass hier im Gegensatz zum Gartengürtel hohe Bäume erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet die Fläche des ehemaligen Festungshofes, der als Raum wieder überschaubar werden soll (was auch auf privaten Flächen machbar ist). Zusätzlich kann schrittweise die Linie der ehemaligen Wallanlage durch hinreichend hohe Elemente klar nachgezogen werden. Die öffentlich zugänglichen Grünflächen werden möglichst naturnah gestaltet, um den Pflegeaufwand zu minimieren und die Wertigkeit des Bereiches für die Umwelt zu erhalten. *Gestaltung Oberfestung*



Um die angestrebte herausragende Gestaltung der Gärten und sonstigen Grünflächen zu erreichen, sind gewisse Regelungen erforderlich, die die wesentlichen Elemente betreffen. Ohne die individuellen Gestaltungsinteressen zu vernachlässigen, muss ein einheitliches Prinzip angestrebt werden. Neben solchen für die Bebauung, sollten gemeinsam mit den Eigentümern zumindest Regelungen für die Einfriedungen und die Bepflanzung mit Bäumen entwickelt werden. Wünschenswert wäre auch eine Bepflanzung mit Stauden und eine Gliederung der Gärten, die einem einheitlichen Grundprinzip folgt, ohne die Bürger unnötig einzuschränken. Auf diesem Wege kann unter Einbeziehung der Betroffenen die notwendige Akzeptanz erreicht werden. Diese Ziele lassen sich allerdings nur bedingt mit einem B-Plan durchsetzen. Es bedarf ergänzend informeller Mittel und die Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern zur Umsetzung.

#### *Gestaltung Gärten*

Als Mindestforderung im Sinne der Zielstellung sollten folgende Forderungen durchgesetzt werden

- hoch wachsende Laub- und Nadelbäume (Waldbäume) und störende hochstämmige Obstgehölze langfristig beseitigen, keine neuen pflanzen (einzelne Ausnahmen zulassen),
- den ehemaligen Böschungsbereich von Bebauung völlig freihalten um schrittweise das Sichtbarmachen zu ermöglichen,
- eine einheitliche Einfriedung zur Oberfestung (möglichst niedrige Hecke, zum Plantagenweg in Kombination mit einer Mulde, zwischen den Gärten (Ausnahme Wohngrundstücke) ein genereller Verzicht auf Zäune (nur niedrige Hecken).

Grundstücke, die innerhalb der Gartenzone liegen und öffentlich genutzt werden sollen, sollten sich diesen Regelungen ebenfalls unterordnen. Die Gestaltung kann beispielgebend für die privaten Parzellen sein.

Die Gebäudehöhen richten sich nach dem Bestand. Größere Gebäudehöhen als vorhanden werden nicht zugelassen. Für neue Lauben in der Gartenzone sollten Größenbegrenzungen gelten.

#### *Gestaltung Bebauung*

Die Architektur der Gebäude am Markt bzw. an der Hauptstraße folgt der Gestaltungssatzung. Für alle anderen Bauten wird auf eine zurückhaltende Gebäudegestaltung orientiert, die die Dominanz des Festungsturmes nicht beeinträchtigt. Das bedeutet nicht, dass keine moderne Architektur möglich ist. Im Gegenteil sollen Neubauten selbstbewusst unsere Zeit repräsentieren. Gartenlauben sollten ein relativ einheitliches Erscheinungsbild erhalten.

Die Erschließungsstruktur wird im Prinzip beibehalten. Der Festungsweg bleibt für Fahrzeuge die einzige Zufahrt zum Kernbereich. Der Weg soll ausschließlich den Anliegern und Besuchern dienen. Fußgänger haben Priorität. Parken wird nur in begrenztem Umfang für einzelne Besucher (Alltagsbedarf) angeboten. Es wird keinen großen Dauerparkplatz und keine Park-Lösung für Großveranstaltungen geben.

#### *Verkehr*

Die rückwärtige zusätzliche Erschließung der Grundstücke an der Hauptstraße und teilweise am Markt bleibt erhalten und wird bei Bedarf und entsprechend den Möglichkeiten erweitert. Sie soll aber nur dem gelegentlichen Befahren der Grundstücke (z. B. zur Müllentsorgung) dienen und sich nicht als Haupteerschließung der Grundstücke entwickeln. Störungen der öffentlichen Freiflächen sind zu vermeiden.

Der vorhandene Straßenraum des Plantagenweges wird im Grunde nicht verändert. Das ist möglich, weil die Einfriedungen teilweise bereits zurückgesetzt sind. Der Weg wird für den nicht motorisierten Verkehr als Rundweg bis an den Festungsweg verlängert. Er erhält auf seiner ganzen Länge eine Baumreihe. Der Graben (Grabengrundstück) wird funktionstüchtig erhalten. Es ist geplant, einen rollstuhlgerechten Weg langfristig bis zur Straße „Um die halbe Stadt“ anzulegen.

Im Bereich der Hauptstraße bzw. am Jahnplatz sind keine Änderungen vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche in der Kernzone werden im B-Plan keine Fußwege festgesetzt. Das wird, wie die Sicherung der Erschließung einzelner Grundstücke (z. B. Bergschlösschen) und die Gewährleistung der Feuerwehrezufahrt der Fachplanung überlassen. Innerhalb des Gartengürtels werden schmale Wege erhalten bzw. neu vorgesehen, um die vielfältige Nutzbarkeit des gesamten Bereiches zu verbessern.

Auf dem Gebiet der stadttechnischen Erschließung sind keine wesentlichen Änderungen erforderlich.

*Stadttechnik*

## 3.2 Umweltverträglichkeit

Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Eingriffsbewältigung gegeben und es werden die umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen herausgearbeitet.

*Vorbemerkungen*

Durch das Vorhaben können alle Schutzgüter mehr oder weniger berührt werden. Nachfolgend werden zusammenfassend die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet.

Die Planungsziele und ihre Umsetzung werten das Gebiet der historischen Altstadt und der Festung Peitz deutlich auf und stellen somit eine Bereicherung der touristischen Infrastruktur dar. Die Bedingungen für die Erholung breiter Kreise der Bevölkerung werden deutlich verbessert. Es entstehen Grünflächen, die generationenübergreifend für Freizeit, Erholung, Spiel und kulturelle Veranstaltungen für jedermann nutzbar sind.

*Mensch*

Für die ortsansässige Bevölkerung entstehen nur geringe Einschränkungen, da die Gartennutzung erhalten bleibt. Zugunsten der Allgemeinheit ist es notwendig, für die privaten Grundstücke Einschränkungen zu formulieren, die helfen, den Bereich insgesamt aufzuwerten. Der Wohn- und Erholungswert für die Anwohner erhöht sich durch die Aufwertung der öffentlichen Flächen im Nahbereich.

In Bezug auf die Immissionssituation ergeben sich keine Veränderungen.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf Mensch und Erholung positiv zu bewerten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Als Vermeidungsmaßnahme ist der weitgehende Verzicht der Inanspruchnahme privater Grundstücke zu sehen. Weitere Einschränkungen in dieser Hinsicht gefährden allerdings das Gesamtanliegen.

Die Gartenflächen und damit die Nutzung bleiben weitgehend erhalten. In die Gehölzstrukturen wird zwar eingegriffen, es werden aber vorwiegend die standortfremden Nadelgehölze schrittweise zurückgedrängt. *Waldbäume* werden in den Gärten schrittweise durch Obstgehölze ersetzt.

*Tiere und Pflanzen*

Geschützte Bäume und vorhandene Heckenstrukturen werden bei der Realisierung berücksichtigt und bleiben teilweise erhalten. Es gilt die Gehölzschutzsatzung des Landkreises und die Gestaltungssatzung für den historischen Altstadt kern Peitz. Standortgerechte Neupflanzungen und Ansaaten sowie neue Hecken sind vorgesehen.

Eine geplante wegebegleitende Maulbeer-Baumreihe am Plantagenweg ergänzt die Biotopvielfalt. Außerhalb des Plantagenweges sind vor allem auf öffentlichen Grünflächen Bäume und Sträucher in großer Artenvielfalt zu pflanzen, um die natürliche Entwicklung von Lebensgemeinschaften zwischen Pflanzen und Tieren zu fördern.

Kleingärten werden nur in geringem Umfang in öffentliche Grünflächen umgewidmet. Diese werden naturnah gestaltet und standortgerecht bepflanzt, so dass der Wert des Bereiches für Tiere und Pflanzen erhalten werden kann. Die Auswirkungen der Planung auf die Flora werden in der Gesamtbilanz als gering und als eher positiv bewertet.

Der Festungsturm ist Nist- Brut- und Ruheplatz von geschützten Tierarten. Er hat als Fledermausquartier eine besondere Bedeutung. Die Fledermäuse im Festungsturm bleiben unbeeinträchtigt. Rekonstruktionsarbeiten am Festungsturm sind aus diesem Grund mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das auch trifft auf alle anderen Maßnahmen zu, bei denen geschützte Tiere betroffen sein können.

Die extensive Gartennutzung des Bearbeitungsgebietes bleibt weitestgehend erhalten. Die Vielfalt der Lebensräume wird nicht eingeschränkt. Die Auswirkungen der Planung auf die Fauna werden als gering bewertet.

Das Gesamtökosystem wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Eingriffe in den Boden sollen auf ein Minimum reduziert werden, indem z.B. Wege auf dem vorhandenen Gelände aufgebaut werden. Derzeitig intensives Befahren der (nicht gepflasterten, aber hoch verdichteten) Flächen am Festungsturm wird verhindert und in Bahnen gelenkt.

*Boden*

Außerhalb der öffentlichen Freifläche soll die Klein- und Obstgartennutzung erhalten bleiben. Auch die öffentlichen Grünflächen bleiben, da wo es sich mit der Nutzung verträglich unversiegelt. Notwendige Flächenbefestigungen erfolgen vorwiegend mit versickerungsfähigen Materialien.

Für die vorhandenen bebauten Grundstücke ergeben sich in Bezug auf die zulässige Überbauung der Grundstücke keine Veränderungen.

In der Gesamtbilanz wird die vorhandene Überbauung des Geländes nicht verändert. Die Versickerungskapazität, die natürliche Fruchtbarkeit sowie das Filter- und Puffervermögen, wie die übrigen Bodenfunktionen, werden durch die Bautätigkeit nur temporär beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden werden als gering bzw. eher positiv bewertet.

Durch Teilentsiegelungen erhöht sich die Versickerungsrate von Niederschlagswasser vor Ort. Somit ist eine geringe Verbesserung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Nutzungen, die das Grundwasser gefährden können, sind zukünftig nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen durch das Vorhaben nicht.

*Wasser*

Offene Gewässer sind nur in Form des Stadtgrabens Peitz (rechtlich als Gewässer eingestuft) betroffen. Der B-Plan ermöglicht Verbesserungen der Funktion der Vorflut im Gebiet durch den verantwortlichen Wasser- und Bodenverband.

Die Umgebung der Malxe südlich des Bearbeitungsgebietes wird als *Luftleitbahn* von weiterer Bebauung frei gehalten, um den Kaltluftabfluss und damit die Frischluftzufuhr

*Klima / Luft*

über das Bearbeitungsgebiet in die Stadt Peitz nicht zu behindern.

Anpflanzungen auf windexponierten Flächen im westlichen Bearbeitungsgebiet verbessern den Schutz vor Beeinträchtigungen.

Luftverschmutzung durch Abgase wird reduziert, da unnötiger Kfz-Verkehr verhindert wird.

Da Entsiegelungen, das Beibehalten der Gartennutzung und die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche geplant sind, werden die Auswirkungen der Planung auf Klima / Luft als gering (wenn nicht sogar positiv) bewertet.

Die Auswirkungen der Planung auf die (Kultur-) Landschaft, das Orts- und Landschaftsbild sind positiv zu bewerten, da die topographischen Besonderheiten des Bearbeitungsgebietes, seine Beziehungen und die Verzahnung mit der gebauten Stadt deutlicher gemacht und erlebbar werden. Visuelle Missstände werden beseitigt. Die Landschaft als Schutzgut im Sinne der Umwelt ist nicht betroffen.

*Landschaft / Ortsbild*

Die vorhandenen Baudenkmale werden gesichert und nicht angetastet. Die Auswirkungen der Planung auf die Baudenkmäler werden als positiv bewertet. Der Festungsturm wird gegenwärtig saniert. Sein Umfeld wird mit der Planung aufgewertet.

*Kultur- und Sachgüter*

Eingriffe in den Boden und damit Gefährdungen von Bodendenkmalen werden auf ein Minimum reduziert und erfolgen nur in Absprache mit den zuständigen Behörden. Die Beeinträchtigung von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist durch die Anwendung der Landesgesetzgebung ausgeschlossen. Bodendenkmale werden, wenn möglich nicht angetastet. Die Auswirkungen der Planung auf die Bodendenkmäler werden als gering bewertet.

In der Gesamtheit sind keine erheblichen nachteiligen Effekte auf das Gesamtwirkungsgefüge der Schutzgüter zu erwarten.

*Wechselwirkungen*

Maßnahmen zum Ausgleich sind erforderlich, wenn erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

*Fazit  
Konfliktbewältigung*

Im vorliegenden Fall sind auf Grund der realisierbaren vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Schutzgüter erheblich betroffen. Spezielle Kompensationsmaßnahmen sind auch nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu Schutzgebietsbestimmungen. Übergeordnete Fachplanungen sowie regionale Ziele in Bezug auf den Umweltschutz werden beachtet.

Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen. Soweit sich aus den Formulierungen zum Text für die einzelnen Festsetzungen noch Abwägungsentscheidungen ergeben, werden diese nachfolgend dargelegt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden bei Bedarf durch nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB, Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauGB oder Hinweise ergänzt.

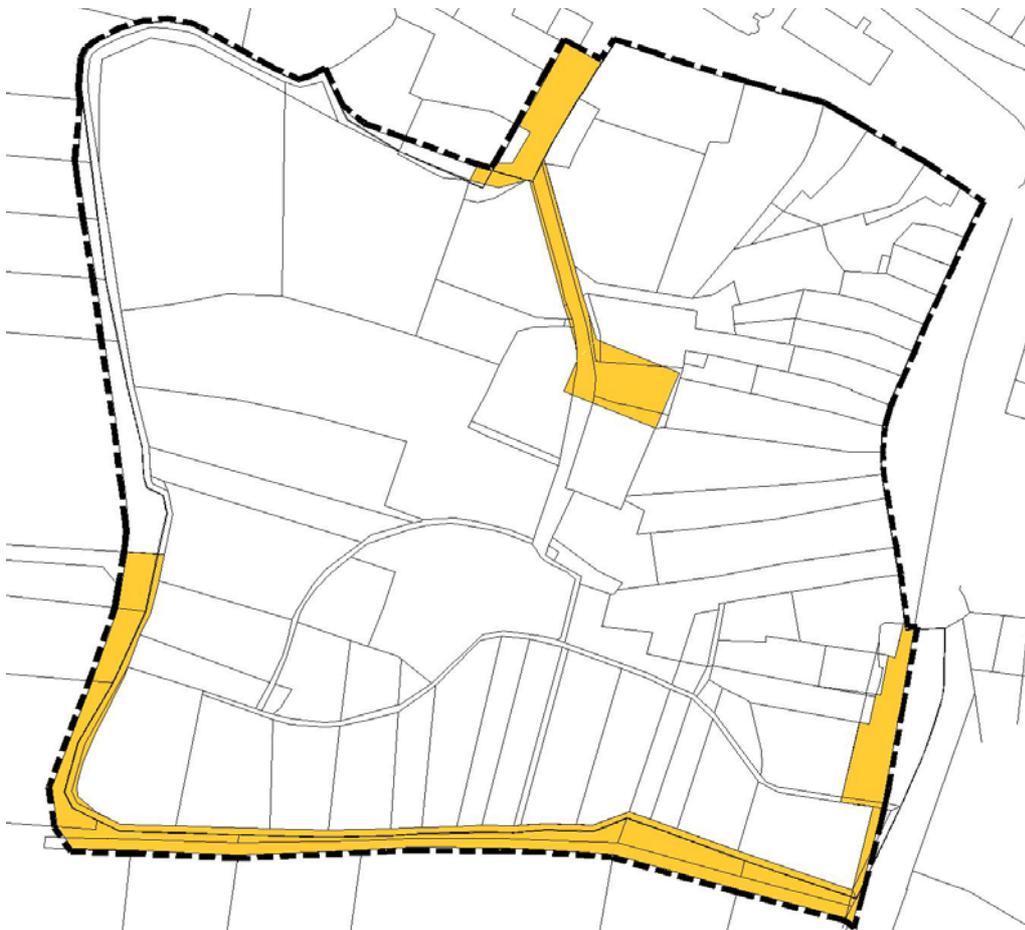
### 4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Stadtgraben Peitz bzw. den Marktplatz,
- im Osten durch die Hauptstraße (Jahnplatz) bzw. den Anger,
- im Süden durch den Plantagenweg und
- im Westen durch den Plantagenweg bzw. den Stadtgraben Peitz.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt weitgehend entsprechend den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Teilweise wurden erkennbare Nutzungsgrenzen genutzt, so am Jahnplatz bzw. Hauptstraße (Fahrbahnkante) und im Westen (Einfriedigungen der Gärten). Teilweise wurden die Grenzen auf Grund der vorliegenden Planung festgesetzt (z.B. auf dem Flurstück 151 und 153 der Flur 9).

### 4.2 Verkehrsflächen



Übersicht  
Flächen für den regulären  
Fahrzeugverkehr

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen die priva-

Vorbemerkungen

ten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Daneben können im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Fußgängerbereiche, Parkflächen, verkehrsberuhigte Bereiche...) festgesetzt werden. Ferner kann der B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

Verkehrsflächen werden in einem B-Plan von den Baufeldern und den übrigen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der (allgemein privaten) Grundstücksfläche und dem (allgemein öffentlichen) Straßengrundstück. Die Darstellung der Verkehrsfläche im B-Plan ist also nicht mit der Dimension oder Lage der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün und Grabengrundstück (Stadtgraben Peitz).

Die Lage der festgesetzten Verkehrsflächen folgt dem Leitbild.

Die Hauptstraße bzw. der Jahnplatz wird, soweit sie im Plangebiet liegt, als **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt (hier die Gehbahn). Die **Straßenbegrenzungslinie** zu den angrenzenden Grundstücken entspricht den vorhandenen Eigentumsverhältnissen.

*Festsetzungen  
Hauptstraße  
Jahnplatz*

Der **Festungsweg** wird als **verkehrsberuhigter Bereich (V)** festgesetzt. Es soll nur dem Zielverkehr zur Erschließung der Oberfestung dienen. Parkplätze sollen entsprechend Leitbild nur in begrenztem Umfang angeboten werden. Der Bereich vor dem Turm reicht für maximal 20 Stellplätze. Die Fläche soll möglichst nicht (technisch) als Parkplatz gestaltet werden. Reserven für bestimmte Veranstaltungen könnte unter Umständen noch der als Grünfläche festgesetzte *Festungshof* bieten, wenn er entsprechend gestaltet wird. Im Übrigen sind vor allem für Abendveranstaltungen ausreichend Stellplätze im Stadtzentrum vorhanden, die bequem erreichbar sind.

*Festsetzungen  
Festungsweg*

Fragen der Erreichbarkeit vorhandener und geplanter Nutzungen durch die Feuerwehr oder andere Rettungsdienste sind im Rahmen der Fachplanung für die öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen zu klären. Die gelegentliche Nutzung einer Fläche durch die Feuerwehr erfordert nicht zwingend die Festsetzung von Verkehrsflächen.

Der Großteil der für die Erschließung benötigten Flächen befindet sich im öffentlichen Eigentum. Das Wegegrundstück (Festungsweg) ist mit ca. 6m Breite ausreichend dimensioniert.

Einzelne Flächenanteile müssen noch erworben werden. Schwerpunkt sind Grundstücke am Turm.

Die zusätzliche Erschließung der Anliegergrundstücke an der Hauptstraße und am Markt erfolgt über die öffentliche Grünfläche, die ohnehin befahrbar ausgelegt werden soll. Eine separate Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die rückwärtige Erschließung nur als ein zusätzliches Angebot für die Anwohner funktionieren soll. Es wird nur gelegentlichen LKW-Verkehr (z. B. für Müllentsorgung) geben.

*rückwärtige Erschließung  
Anger*

Der Plantagenweg wird, soweit er der Erschließung von Grundstücken dient, als **verkehrsberuhigter Bereich (V)** festgesetzt. Im weiteren Verlauf in Richtung Norden und Osten zum Festungsweg wird er zu einem **Fußgängerweg (F)**, der nicht geeignet ist, die angrenzenden Gartengrundstücke zu erschließen.

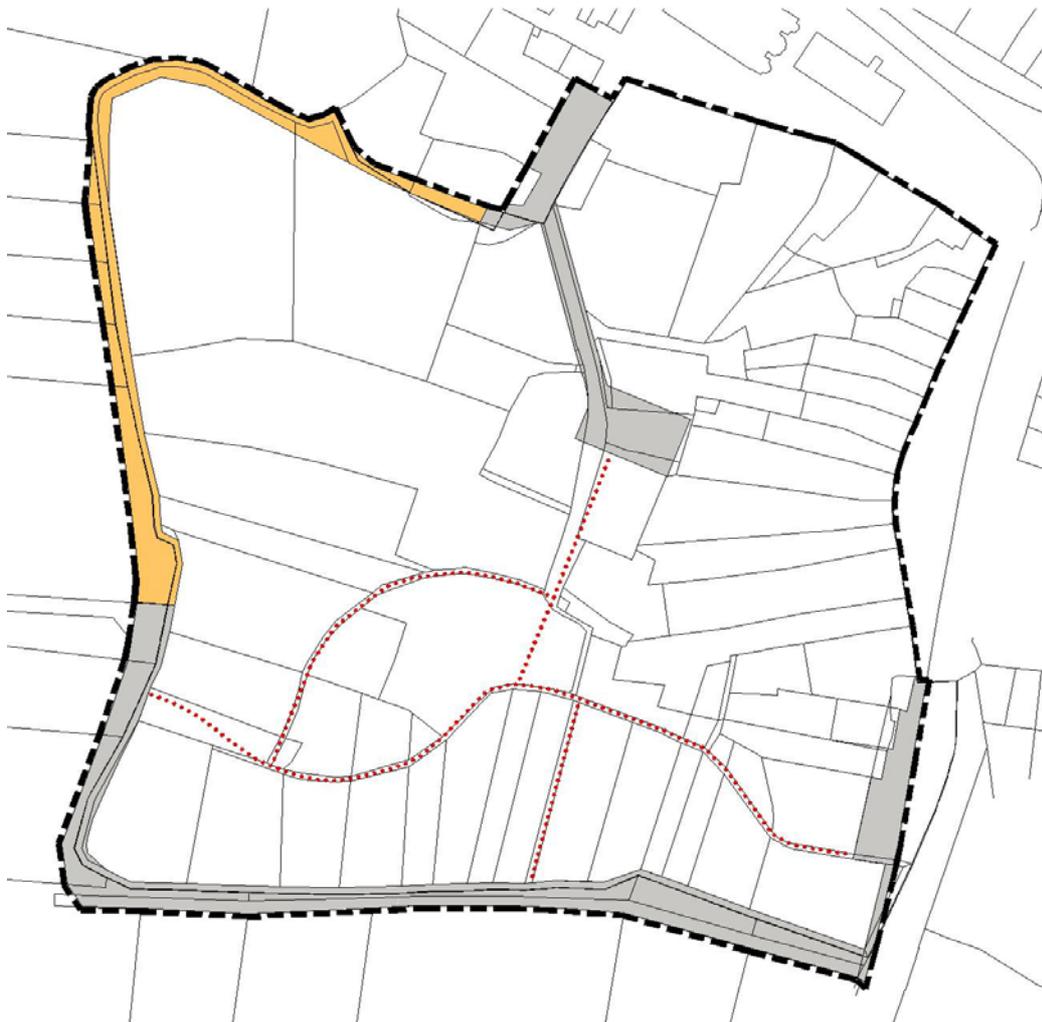
*Festsetzungen  
Plantagenweg*

An der vorhandenen Engstelle (am Flurstück 28) in der Kurve wird das vorhandene Straßengrundstück zu Lasten privater Grundstücke etwas verbreitert. Maßstab für die Festsetzung der neuen Straßenbegrenzungslinie ist aber der vorhandene Zaun, so dass für den Grundstückseigentümer keine unzumutbaren Belastungen entstehen. Ohne diese Maßnahme kann der Verkehr kaum gewährleistet werden. Im Übrigen bleibt der Straßenraum in seiner bisherigen Breite erhalten.

Die Fortführung des Plantagenweges ab dem Abzweig in Richtung „Um die Halbe Stadt“ als Fußweg erfolgt größtenteils auf privaten Grundstücken. Diese werden teilweise schon heute als (privater) Weg genutzt.

Der festgesetzte und in der Realität teilweise bereits vorhandene Weg dient auch der Wartung des Stadtgrabens Peitz durch den Wasser- und Bodenverband und wird entsprechend dimensioniert. Aus diesen Gründen greift die Festsetzung als Fußgängerweg nur geringfügig in die Rechte der Eigentümer ein. Sie müssen schon heute die Anfahrbarkeit zur Grabenwartung in einem Streifen von 5m entlang des Grabengrundstücks sichern. Der vorgeschriebene Gewässerrandstreifen besitzt diese Breite.

Die ausnahmsweise Erschließung der Anliegergrundstücke durch Fahrzeuge könnte weiterhin auf dem Fußweg gewährleistet werden. Die Nutzung für Radfahrer soll möglich sein. Ob und wie das ehemalige Grabengrundstück gestaltet wird, ist nachfolgenden Verfahren überlassen.



Übersicht  
Flächen mit Vorrang  
Fußgänger / Radfahrer

Zusätzlich wird der Verlauf der vorhandenen und zum Ausbau bestimmten **Fußwege** innerhalb des Festungsparks **gekennzeichnet**. Die exakte Lage muss im Rahmen der Fachplanung noch bestimmt werden.

Fußgängerwege im Festungspark

Normalerweise erübrigt sich eine solche Regelung innerhalb öffentlicher Grünflächen. Die Gemeinde muss sich und den Fachplaner nicht durch das Festsetzen der Lage von Wegen binden. Die Zweckbestimmung als öffentliche Grünfläche erlaubt in jedem Fall das Anlegen von befestigten Wegen und Plätzen.

Die gekennzeichneten Wege sind teilweise historisch gewachsen und sollen in jedem Fall erhalten werden. Sie verlaufen nahe an privaten Grünflächen. Für die Gartenbesitzer wird mit der Kennzeichnung klargestellt, dass gewisse Störungen nicht auszuschließen sind.

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

*Vorbemerkungen*

Entsprechend der Zielstellung dominieren weiterhin Grünflächen das Plangebiet. Über das vorhandene Maß hinaus wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Die vorhandene bauplanungsrechtliche Situation wird im B-Plan festgeschrieben. Es wird nur das vorhandene Baugebiet als solches festgesetzt.



*Übersicht  
Art der Nutzung*

- Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche  
Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußweg
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche / Gartenflächen

Die vereinzelte Wohnnutzung innerhalb des Festungsbereiches soll (als eine Art Ausnahme) so lange beibehalten werden, wie die jeweiligen Eigentümer daran interessiert sind.

*Gartengürtel*

Da es sich nur um einzelne Parzellen handelt, beeinträchtigen sie die Zielstellung der Planung nicht soweit, dass kurzfristig eine Umwidmung gegen die Interessen der Eigentümer erforderlich wäre.



Übersicht  
Grundstücke  
mit Bestandsschutz

Um klarzustellen, für welche Wohngrundstücke **Bestandsschutz** besteht, werden die entsprechenden Grundstücke im B-Plan **gekennzeichnet**. Auf eine entsprechende Darstellung für sonstige Nutzungen (Nebengebäude in Gartengrundstücken) wird im Interesse der „Lesbarkeit“ des B-Planes weitgehend verzichtet. Für die vorhandene Wohnnutzung ist die Klarstellung der rechtlichen Situation von besonderer Bedeutung.

*Bestandsschutz*

Die Bebauung im Zentrum von Peitz ist als Wohngebiet anzusprechen und im FNP-Entwurf entsprechend dargestellt. Konkret werden im Bestand die Merkmale bzw. Anforderungen an ein innerstädtisches Wohngebiet erfüllt.

*Festsetzungen  
Besonderes Wohngebiet*

Entsprechend werden die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich als **Besonderes Wohngebiet (WB)** festgesetzt. Sie sind Teil dieser den Großteil der Innenstadt umfassenden Nutzungskategorie. Das Planungsziel besteht in der Fortentwicklung des Wohnens.

Ein besonderes Wohngebiet kann weder eindeutig dem Misch- noch dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass sie zwar überwiegend noch durch die Wohnnutzung geprägt sind, aber zugleich bestimmte, mit dem Wohnen noch verträgliche gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Dem Wohnen wird kein allgemeiner Vorzug gegeben.

Die Voraussetzungen sind erfüllt. Es handelt sich um *überwiegend bebaute Gebiete* (also um Altbaugebiete). Es weist eine *besondere Eigenart* auf, nämlich dass eine Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen besteht in der das Wohnen noch überwiegt. Das Planungsziel besteht in der *Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnut-*

zung.

Die Bewohner eines Besonderen Wohngebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen. Der Schutz der Wohnruhe ist geringer als in Wohngebieten, aber höher als in Mischgebieten.

Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Orts- und Stadtteile bei.

Ein Besonderes Wohngebiet wird auf der Grundlage von §1 Abs. 3 i. V. m. §4a BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von §1 BauNVO kann die Gemeinde gewisse Modifizierungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Im vorliegenden Fall wird die bestehende Nutzungsmischung im Gebiet rechtlich abgesichert. Eine generelle Umstrukturierung des Gebietes ist nicht vorgesehen. Die Immissionsbelastung wird sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändern.

Das Wohngebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung in sich nicht weiter gegliedert. Für alle Grundstücke gelten die gleichen Bestimmungen.

Die Gemeinde macht aber von der Möglichkeit Gebrauch, das Baugebiet zu modifizieren, um dem Leitbild zu entsprechen. Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige kann auf der Grundlage von §1 Abs. 5 BauNVO erfolgen. Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Im Wohngebiet sollen Tankstellen unzulässig sein. Derartige Nutzungen stören naturgemäß die Zentrumsfunktion und das Bild der Stadt. Sie entsprechen nicht dem Leitbild.

Im Interesse des Erhalts der Wohnnutzung werden sonstige Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zugelassen. Sie dürfen die Wohnnutzung nicht verdrängen oder stören.

Vergnügungsstätten (wie z. B. eine Tanzbar) ganz auszuschließen würde die Zentrumsfunktion schwächen. Vergnügungsstätten, die dem „Rotlichtmilieu“ zuzurechnen sind, sollen nicht zugelassen werden. Das trifft auch für größere Spielhallen zu. Vergnügungsstätten bleiben eine Ausnahme.

**Festsetzung**

**Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind Tankstellen unzulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur als Ausnahme zulässig.**

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Wohngebiet tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die zulässigen Nutzungen denen gem. §4a BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§4a BauNVO		Wohngebiet Am Anger		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
Läden	X		X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X		X		

Schank- und Speisewirtschaften	X		X		
sonstige Gewerbebetriebe	X			X	
Geschäfts- und Büroräume	X		X		
Einzelhandelsbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		X		
Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung		X		X	
Vergnügungsstätten, sofern sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind		X		X	
Tankstellen		X			X

#### 4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

*Vorbemerkungen*

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der §16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

Der §17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Der Versiegelungsgrad wird im **Wohngebiet** durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Es wird der Maximalwert (**GRZ max. 0,6**), den die BauNVO zulässt, in der **Nutzungsschablone** festgesetzt.

*Festsetzungen  
Grundflächen*

##### **Festsetzung**

**Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die jeweiligen Grundstücksteile, die als private Grünfläche festgesetzt sind, anzurechnen.**

Auf der Grundlage von §19 Abs. 3 wird in die, für die Bestimmung der GRZ maßgebliche Fläche des Baugrundstücks, neben dem Anteil, der im WB-Gebiet liegt, auch der entsprechende Gartenanteil einbezogen. Diese Flächen sollen weiterhin Bestandteil der entsprechenden Wohngrundstücke sein. Die Eigentümer sollen durch die Festsetzung der Gärten als private Grünfläche nicht benachteiligt werden.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

*Festsetzungen  
Höhe der baulichen Anlage*

Im Wohngebiet wird im Interesse des Erhalts des Stadtbildes entsprechend Leitbild die Bestandssituation festgeschrieben. Es werden maximal **zwei Vollgeschosse (II)** zugelassen. Die Festsetzung wird in die **Nutzungsschablone** aufgenommen. Gebäude mit drei Vollgeschossen sind für die Altstadt von Peitz nicht typisch. Für das einzig vorhandene

dene (Hauptstraße Nr. 8) besteht Bestandsschutz.

Allerdings soll die Nutzung des Dachraumes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Nutzung des Dachgeschosses als drittes Obergeschoss als Ausnahme gem. §16 Abs. 6 BauNVO zugelassen. Das ist sinnvoll und erforderlich, um flexible Zulassungsmöglichkeiten für die Stadt zu schaffen. Voraussetzung ist, dass der Nachbarschutz gewährleistet ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Der Begriff *Dachgeschoss* ist auch allgemein bekannt. Er ist nach der *Verkehrsauffassung* zu gebrauchen. Es handelt sich allgemein um ein Geschoss (oder Etage), welches zum größten Teil durch Dachflächen (nicht durch Wände) seitlich abgeschlossen ist. Dabei gilt als Dachgeschoss nicht nur ein Geschoss welches sich vollständig oberhalb der Traufe befindet, sondern auch ein Geschoss mit einem Drempel bzw. Kniestock (siehe auch Fickert, Fieseler: BauNVO, Kommentar, 9. Auflage, Stuttgart; Berlin; Köln: Kohlhammer 1998).

Das Vorsehen von Ausnahmen ist keine Festsetzung nach §9 BauGB, sondern ermächtigt die Bauaufsichtsbehörde (im Einvernehmen mit der Gemeinde) über die Zulassung der beantragten Ausnahme bei Vorliegen von **Ausnahmegründen** in pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Um die Eigenart des Gebietes zu wahren, kann die Erteilung der Ausnahmegenehmigung mit Auflagen verbunden werden.

#### **Festsetzung**

**Als Ausnahme kann im Besonderen Wohngebiet (WB) ein drittes Obergeschoss zugelassen werden.**

Auf den Begriff „Dachgeschoss“ kann in der Festsetzung verzichtet werden, da auf Grund der Erhaltungs-, Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung allgemein Gebäude mit drei „Normalgeschossen“ nicht zulässig sind.

## **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

*Vorbemerkungen*

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

In den Baufeldern werden Baufenster durch eine **Baulinie** entlang der Straßen sowie durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. Ziel ist es die altstadtypische Gebäudeflucht zu erhalten. Die **Bebauungstiefe** für die Hauptgebäude orientiert sich am Bestand und beträgt einheitlich **15m**. Nebengebäude sind auch außerhalb der definierten bebaubaren Fläche zulässig, jedoch allgemein nicht innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile. Hier gilt nur der Bestandsschutz für derartige Bauten.

*Festsetzungen  
Baulinien  
Baugrenzen*

Im Einzelfall kann das Maß von 15m Bebauungstiefe zu *unbeabsichtigten Härten* führen. Im Fall, dass einige bestehende Anbauten und Gebäudeflügel, die die rückwärtige Baugrenze überschreiten, als Hauptgebäude eingestuft werden, können Befreiungen von der Festsetzung der Baugrenze erteilt werden.

Auf dem Flurstück 75 wird das Baufenster unterbrochen, um die bestehende Blickbeziehung vom Markt in Richtung Festungsturm auch in Zukunft offen zu halten.

Für den Festungsturm wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt.

Weiterhin ist für die im Rahmen der Fachplanung vorgesehene Wasserfläche eine Baugrenze erforderlich. Es handelt sich um eine nicht untergeordnete bauliche Anlage. Die Abgrenzung wird der Fachplanung entnommen.

*Baugrenze  
für Wasserfläche*

Die Höhe des Baufensters wird nach oben bis auf die Höhe des Festungsweges begrenzt. „Normale“ Gebäude in Form von Hochbauten sollen hier entsprechend dem Leitbild nicht entstehen können.

**Festsetzung**

*Ausnahme*

**Ausnahmsweise sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖG) Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Grünfläche entsprechen.**

Die Ausnahme ist erforderlich, da Grünflächen keine Baugebiete im Sinne der BauNVO sind und demnach die Vorschriften des §23 Abs, 5 BauGB über die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht „greifen“. Ohne Regelung könnten nur die Baufelder bebaut werden.



*Festsetzung Baugrenzen  
einschließlich Ausnahme*

-  Baugrenze / Baulinie
-  Ausnahme der festgesetzten Baugrenze (entsprechend §23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die an den Markt und den Anger angrenzenden Bauflächen im Geltungsbereich sind Teil des Stadtzentrums von Peitz. In den oberen Geschossen der vorhandenen Gebäude konzentrieren sich Wohnungen. Die Erdgeschoßzonen dagegen werden durch Läden, gastronomische Einrichtungen und andere Versorgungs- und Gewerbebetriebe

*Ausnahme*

genutzt.

Die entsprechend dem Bestand festgesetzte Baugrenze von 15m erlaubt außerhalb der bebaubaren Flächen keine Hauptgebäude. Für die Wohnnutzung stellt das allgemein kein Problem dar. Für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss werden dadurch allerdings die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Auch ist eine Orientierung (z. B. von Gastronomiebetrieben) hin zur Zitadelle schwer möglich. Derartige Erschwernisse sind nicht beabsichtigt.

Damit die im Besonderen Wohngebiet (WB) gelegenen Bauflächen ihrer Funktion als Teil des Stadtzentrums gerecht werden können, werden Ausnahmen von der festgesetzten Baugrenze zugelassen. Rechtsgrundlage bildet §23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO.

Die Ausnahmemöglichkeit kann nicht auf allen Grundstücken voll ausgenutzt werden, da auf einigen Grundstücken das Bauland nicht die erforderliche Tiefe aufweist (siehe Karte). Da Ausnahmen nur im Einzelfall zugelassen werden können. Ohnehin eine Bebauung schon vorhanden ist und nur in den Erdgeschosse möglich sind, kann die rückwärtige Bebauung zu keiner zusätzlichen ungewollten *Massierung von Bebauung* führen.

#### **Festsetzung**

**Innerhalb des Besonderen Wohngebietes (WB) dürfen die Erdgeschosse als Ausnahme die durch die Baugrenzen definierte Bebauungstiefe um bis zu 15m überschreiten, soweit die als Ausnahme überbaubare Fläche nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.**

*Festsetzung  
Ausnahme*

Mit der Beschränkung der Ausnahme auf die Erdgeschosszone ist gesichert, dass das gegenwärtige Erscheinungsbild der rückwärtigen Bebauung sich nicht wesentlich ändert. Das Überschreitungsmaß von 15m sichert, dass insgesamt eine *komfortable* Entwicklung für die Gewerbe möglich ist, ohne, dass die Bebauung der (private) Grünzone um den Festungsturm *zu nahe kommt*. Bei einigen Grundstücken kann die Überschreitungsmöglichkeit nicht voll ausgenutzt werden, da as Bauland nicht die erforderliche Tiefe von 30m aufweist. Die privaten Grünflächen sind für Hauptgebäude tabu.

Die Verwendung des Begriffs *Bebauungstiefe* bedeutet, dass die Überschreitungsmöglichkeit nur rechtwinklig zur Straßenflucht vorgesehen ist, also die rückwärtigen Höfe betrifft. Ein seitliches Überschreiten parallel zur Straße ist nicht vorgesehen. (Zum Beispiel kann die südliche Baugrenze des Gebäudes Nr. 8 am Jahnplatz nicht überschritten werden.)

Die festgesetzte GRZ begrenzt die tatsächlich ausnutzbare Bebauungstiefe. Eine übermäßige Überbauung ist durch die Ausnahme also nicht möglich.

Für Wohngeschosse gilt die Ausnahme nicht, da Wohnungen allgemein keine großen Bebauungstiefen *vertragen* (Besonnung). Sollten einzelne Wohnungen in den Seitenflügeln, die die Baugrenze teilweise überschreiten, vorhanden sein, so gilt für diese Bestandsschutz.

## **4.6 Weitere Planungsgegenstände**

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. §9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

*Festsetzungen  
Bauweise*

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs.

1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise.

Nach dem Leitbild soll die bestehende Bebauungsstruktur, die durch eine geschlossene Bebauung geprägt ist, am Anger sowie am Markt (soweit vorhanden) erhalten bleiben. Andererseits soll vom Markt aus eine Sichtachse frei gehalten werden.

Die **geschlossene Bauweise (g)**, bei der die Häuser bis unmittelbar an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden müssen, kann also nur für einen Teil des Baufensters festgesetzt werden. Das Heranbauen an die Grundstücksgrenze ist auf den Flurstücken 75 und 76/2 durch die Regelungen zur bebaubaren Fläche (Baufenster) ausgeschlossen.

Für die Grundstücke westlich des Flurstücks 91 wird aus diesen Gründen keine Bauweise festgesetzt. Die Grundstückseigentümer können wählen, ob sie Abstandsflächen einhalten wollen oder nicht. Das Bauordnungsrecht ist zu beachten.

Diese Regelung ist gerechtfertigt, da die betroffene Fläche ursprünglich (zu Zeiten der Festung) ebenfalls nur locker bebaut war.

Für die Abgrenzung der beiden Bereiche mit unterschiedlicher Festsetzung zur Bauweise wird ein **neues Planzeichen** geschaffen. Die Grenze verläuft zwischen den Flurstücken 91 und 75 am Markt.

In einem B-Plan können Grünflächen festgesetzt werden, wobei festzusetzen ist, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. Der Verwendungszweck ist näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber nicht genutzt werden.

*Vorbemerkungen  
Grünflächen*

Entsprechend Leitbild werden im B-Plangebiet zwei Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Als **öffentliche Grünfläche (ÖG)** werden die Flächen festgesetzt, die zunächst für die Gestaltung des Bereiches um den Festungsturm unbedingt benötigt werden. Diese befinden sich zum größten Teil bereits in der Hand der Stadt. Im Nahbereich um den Festungsturm ist allerdings noch Grundstückserwerb anzustreben, um eine Mindestqualität des Festungsparks sicher zu stellen.

*Festsetzungen  
öffentliche Grünflächen*

Die Festsetzungen des B-Planes erlauben, Flächen, die z. Z. noch nicht öffentlich nutzbar sind, aber zu einem späteren Zeitpunkt erworben werden können, in den Festungspark einzubeziehen. Bei entsprechenden Bemühungen zum Flächenerwerb sollte sich die Stadt auf Grundstücke westlich und südöstlich des Festungsturmes konzentrieren.

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird mit **Festungspark** festgesetzt. Das bedeutet, es soll eine attraktive Freifläche (Park- oder Gartenanlage) für die Bürger und Gäste der Stadt entstehen, die entsprechend der Zielstellung in geeigneter Weise die *Festung Peitz* thematisiert. Alles, was dem untergeordnet ist, ist zulässig und alles, was dem Denkmal Festung schaden kann, ist unzulässig.

Innerhalb des Festungsparks sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck des Parks dienen. Das können natürlich auch befahrbare Wege (auch zur zusätzlichen Erschließung von Anliegergrundstücken) und sonstige Flächenbefestigungen, Anlagen zur Information und zur Versorgung der Besucher oder Anlagen zur Sichtbarmachung ehemaliger Festungselemente bis hin zu Kunstobjekten oder Wasserflächen sein. Gebäude sind nur als untergeordnete Anlagen vorgesehen. Die geplante Wasserfläche wird durch eine Baugrenze definiert.

Der angestrebte Charakter als Festungspark schließt einen reduzierten Anteil an „echten“ (z. B. mit Rasen) begrünter Flächen auf Teilen der insgesamt als ÖG festgesetzten Flächen ein. Der Charakter im ersten Bauabschnitt wird zum Beispiel vor allem durch Gehölzpflanzungen geprägt. Die intensiv genutzten Teile werden hier mit durchlässigen

Belägen „befestigt“. Die öffentliche Grünfläche ist als Einheit zu betrachten und insgesamt gesehen durch seinen „grünen Charakter“ geprägt. Deshalb ist die Festsetzung als Grünfläche (analog Sportplätzen) im Sinne des BauGB gerechtfertigt, da der Bereich als Ganzes gesehen nicht als Verkehrs- oder Baufläche entwickelt werden soll.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche soll zwischen den Bereichen, die ursprünglich innerhalb der Oberfestung lagen und denen, die zum ehemaligen Graben gehörten, unterschieden werden. Letztere sollten sich in die umgebenden Gärten einfügen, so dass eine Einheit mit dem Umfeld entsteht, oder offensiv an den ehemaligen Festungsgraben erinnern.

Zwischen Festungsturm und Seniorenzentrum ist ein **Spielplatz** vorgesehen, um die Attraktivität des Parks für Familien zu erhöhen. Im ersten Bauabschnitt ist ein **Festplatz** eingeplant, der u. a. auch größere Veranstaltungen im Freien ermöglichen soll und entsprechend teilweise zu befestigen und zu gestalten ist. Die räumliche Abgrenzung des Bereiches Festplatz umfasst die öffentlichen Flächen zwischen Festungsturm und dem Grundstück am Markt 17 (erster Bauabschnitt).

Die Flächen werden wegen ihrer städtebaulichen Wirkungen mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Das Planzeichen Festplatz wird neu entwickelt, da die PlanzV ein entsprechendes Planzeichen nicht kennt. Im Interesse einer hinreichenden Klarheit der Festsetzungen wird die neu entwickelte Kategorie d.h. die Zweckbestimmung „Festplatz“ durch eine textliche Festsetzung näher definiert. Für den Spielplatz ist das nicht erforderlich. Dieser Begriff ist klar.



Übersicht  
öffentliche Grünflächen

#### **Festsetzung**

**Der mit Festplatz bezeichnete Teil der öffentlichen Grünfläche dient der Erholung**

und der Durchführung von Veranstaltungen. Zulässig sind entsprechende bauliche Anlagen, wie befestigte Platz- und Wegeflächen, Terrassen, Aussichtsplattformen, Bühnen, Masten, Wasserbecken, Springbrunnen, Sitz- bzw. Stützmauern und ähnliche.

Neben dem Festungsturm, der als Gebäude natürlich erhalten bleibt, werden als Ausnahme und als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche langfristig auch Ersatzbauten für die verloren gegangenen Anbauten innerhalb der Oberfestung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, soweit denkmalpflegerische Bedenken nicht bestehen. Eine spezielle Ausweisung erfolgt im Rahmen des B-Planes allerdings nicht.

Die Flächen im ehemaligen Grabenbereich, einschließlich des Hanges der ehemaligen Wallanlage, werden als **private Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung **Garten** festgesetzt. Auf Grund der unterschiedlichen Regelungen zur Bebaubarkeit der Flächen werden diese durch die Bezeichnungen **PG 1** und **PG 2** unterschieden.

*Festsetzungen  
private Grünflächen*

Damit bleibt die vorhandene Nutzung dieser Flächen dem Grunde nach erhalten. Der Bestandsschutz für Grundstücke, die legal dem Wohnen dienen, wird nicht berührt.



*Übersicht  
private Grünflächen*

Innerhalb der Gärten sollen weiterhin gartentypische Gebäude errichtet werden können. Sie müssen sich allerdings dem Ziel, die Festung erlebbar zu machen, unterordnen. Deshalb sind Einschränkungen hinsichtlich der Dimension und der Standorte erforderlich.

*Bebauung private Grünflächen*

Gartentypische Bauten sind sowohl innerhalb der privaten Grünfläche P1 wie auch P2

zulässig. Gedacht ist hier an Gewächshäuser, Gerätehäuser, u. ä.

Typische Gartenlauben, die vorwiegend dem gelegentlichen Aufenthalt dienen, sollen in der Fläche P2 dagegen nicht errichtet werden dürfen, weil dann durch die mögliche Häufung von Bebauung der Gartencharakter leidet. Der Abstand zwischen Festungsturm und Wohnbereich ist ohnehin relativ schmal. Er soll als Zäsur erlebbar bleiben. Aufenthaltsräume können und sollen innerhalb der zum Garten gehörigen angrenzenden Wohnbaufläche untergebracht werden, die ja teilweise auch als Garten bzw. Hof genutzt wird. Ein Bedarf an Lauben wird auf der Fläche P2 nicht gesehen.

Die Abgrenzung zwischen zulässigen und nicht mehr zulässigen Nutzungen dürfte im Zweifel schwierig sein. Dennoch muss diese der Einzelentscheidung überlassen bleiben.

Auf den Grundstücken, die zum Wohngebiet gehören, sind Nebengebäude, sofern es sich nicht um *echte* gartentypische Bauten (z. B. Gewächshäuser) handelt, nicht zulässig, um eine klare räumliche Struktur zu schaffen.

Auf den Bestandsschutz für vorhandene sonstige Nutzungen wurde oben bereits verwiesen.



Übersicht  
Bebaubarkeit der Gärten

### Festsetzung

Innerhalb der mit PG1 bezeichneten privaten Grünflächen sind je Gartengrundstück Gartenlauben, Gerätehäuser und ähnliche untergeordnete Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von bis zu 15m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe über der Geländeoberfläche (gem. §2 Abs. 6 BbgBauO) von weniger als 3,5m zulässig. Die Gebäude dürfen nicht innerhalb der mit dem Planzeichen 15.4 der PlanzV90 festgesetzten und als *Fläche zum Sichtbarmachen der ehemaligen Wallanlagen* bezeichneten Fläche errichtet werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10m von der Straßenbegrenzungslinie zum Plantagen- bzw. Festungsweg sowie zur Hauptstraße (Jahnplatz) einhalten. Innerhalb der mit PG2 bezeichneten privaten Grünflächen sind Gebäude allgemein nicht zulässig. Als Ausnahme sind gartentypische Bauten, wie Gewächshäuser zulässig.

Festsetzung  
Bebaubarkeit der Gärten

Die Flächenbegrenzung von 15m<sup>2</sup> gilt je Gartengrundstück, nicht je Gebäude. Als Höhenbezug gilt die vorhandene Geländehöhe entsprechend BbgBauO. Die Festsetzung der Höhe der Nebengebäude erfolgt aus gestalterischen Gründen und basiert damit auf der BbgBauO. Die Definition ist aus städtebaulicher Sicht hinreichend präzise. Eine exakte Festsetzung im Zentimeterbereich je Grundstück ist nicht erforderlich. Als Gesamthöhe ist die Höhe zwischen Gelände und Gebäudeoberkante zu sehen (bei Satteldächern ist das die Firsthöhe).

Für die Gartennutzung übliche Flächenbefestigungen wie Wege und Sitzplätze sollen natürlich ebenfalls möglich sein.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung nach §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB können festgesetzt werden, wenn aus sonstigen städtebaulichen Gründen die Bebauung einer Fläche verhindert werden soll. D. h. wenn die Festsetzung von Verkehrsflächen (Nr. 11), Grünflächen (Nr. 15), Landschaftsschutzflächen (Nr. 20) und Schutzflächen (Nr. 24) oder die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren

Vorbemerkungen  
nicht bebaubare Flächen

Flächen (Nr. 2) nicht sinnvoll oder möglich ist. Das kann z. B. zur Sicherung von Kaltluftschneisen, zum Schutz eines besonderen Ortsbildes, eines Kulturdenkmals oder bestimmter städtebaulich typischer Blickverbindungen oder aber zur Sicherung der Fläche für bestimmte künftige Fachplanungen, die noch nicht planungsreif sind, erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist das für Teile des Plangebietes gegeben.

Die Planung zielt auf den Schutz und die Entwicklung des besonderen historisch bedingten Ortsbildes im Bereich der Oberfestung. Typische Blickbeziehungen sollen erhalten und verloren gegangene wieder hergestellt werden. Die Festung soll schrittweise so weit wie möglich wieder erlebbar werden.

Für einen ersten Teilbereich liegen bereits Fachplanungen vor. Für die heute privaten Grundstücke macht eine Feinplanung keinen Sinn, da nicht klar ist ob und wann welche Grundstücke für eine Gestaltung zur Verfügung stehen. Eine detaillierte Gestaltungskonzeption unter Einbeziehung der privaten Grundstücke ist erst sinnvoll, wenn die Flächen verfügbar sind. Andererseits will und kann die Stadt die Verfügungsgewalt über diese Flächen nicht mit Zwangsmitteln durchsetzen.

Letztlich geht es darum, mit dem B-Plan zu sichern, dass die vorhandenen privaten Grundstücke keine weitere Bebauung (und damit wertmäßige Aufwertung) erfahren, dass der Status Quo erhalten bleibt und so die Entwicklung des Bereiches nicht erschwert wird. Die Zukunft soll so weit wie möglich offen gehalten werden. Es soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

Die Stadt kann die privaten Flächen nicht als öffentliche Grünfläche festsetzen, weil es zur konkreten Umsetzung der Ziele eine Vielzahl von Möglichkeiten gibt, die z. B. auch private Lösungen auf Teilflächen nicht ausschließen. Ein solcher B-Plan ließe sich aus Gründen der Verfügbarkeit der Grundstücke in absehbarer Zeit auch nicht umsetzen. Auch andere Festsetzungen nach den oben genannten Punkten des §9 BauGB sind nicht möglich.

Die Festsetzung von Flächen nach Nr. 10 ist also das geeignete Mittel, um unter den gegebenen Umständen die öffentlichen und die privaten Interessen optimal auszugleichen und sich die Zukunft in Richtung Aufwertung des Areals offen zu halten.

Die Nutzung der entsprechenden Grundstücke ist zu regeln.

Die privaten Flächen, die im ehemaligen Grabenbereich liegen, werden im B-Plan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Damit ist die entsprechende Nutzung eindeutig geklärt. Eindeutig klar ist auch die Nutzung der Flächen im Kernbereich, die als öffentliche Grünfläche den Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung der Oberfestung bilden sollen.

*Festsetzung  
nicht bebaubare Flächen  
Oberfestung*

Als **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**, werden deshalb nur die privaten Grundstücke festgesetzt, die sich im Bereich der Oberfestung befinden.

Die Nutzung dieser Flächen wird mit **gärtnerische Nutzung** festgesetzt, was natürlich auch eine parkartige Gestaltung einbezieht. Es geht nicht um die Produktion von Obst und Gemüse, sondern um die gärtnerische Nutzung im weiten Sinn.

Im vorliegenden Fall bleiben allerdings bestehende legale sonstige (nicht gärtnerische) Nutzungen erhalten. Der Bestandsschutz in Bezug auf die Nutzung und bauliche Anlagen wird durch die Festsetzungen in einem B-Plan nicht berührt. Neue Gebäude (einschließlich Ersatzbauten) sind in diesem Bereich in der Regel allerdings nicht mehr möglich.

Mit diesen Festsetzungen wird die vorhandene bauplanungsrechtliche Situation nicht wesentlich verändert. Es besteht auf den entsprechenden Flächen schon heute kein

Baurecht, da sich die Grundstücke im Außenbereich nach §35 BauGB befinden.



Übersicht  
Flächen, die zukünftig  
von Bebauung freizuhalten  
sind  
(ohne Wohngrundstück  
am Markt)

Auf dem Flurstück 75 wird ebenfalls eine **Fläche** festgesetzt, **die von Bebauung freizuhalten ist** (in der Karte nicht dargestellt). Um die vorhandene Blickbeziehungen zu erhalten, müssen auf dem Grundstück neben dem Hauptgebäude auch Nebengebäude ausgeschlossen werden. Vorhandene Bauten werden bei der Festsetzung weitgehend berücksichtigt.

Festsetzung  
Flurstück 75

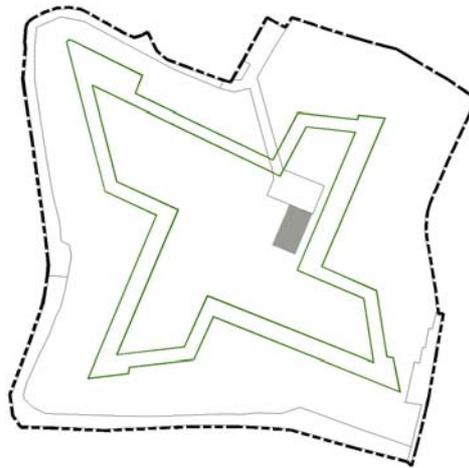
Die Nutzung dieser Fläche als **Garten oder Hof** ist weiterhin möglich. Entsprechende bauliche Anlagen mit Ausnahme von Gebäuden sind zulässig.

Ein besonderer Nutzungszweck von Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann festgesetzt werden, wenn ein städtebaulich begründeter Nutzungszusammenhang zwischen zwei Flächen besteht.

besondere Nutzungs-  
zweck von Flächen

Im vorliegenden Fall ist das gegeben. Zwischen der öffentlichen Grünfläche bzw. dem historischen Festungsturm und der Linie der ehemaligen Wallanlage besteht diese Verbindung, wenn das Leitbild umgesetzt werden soll.

Die strenge geometrische Form der ehemaligen Oberfestung soll durch geeignete Maßnahmen schrittweise wieder erlebbar gemacht werden. Denkbar sind, wieder in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Flächen, verschiedene Möglichkeiten, die dritte Dimension der ehemaligen Wallanlage hervor zu heben. Das kann das Anpflanzen von Gehölzen (z. B. einer geformten Hecke), das Errichten baulicher Anlagen zur Betonung der Form, Erdaufschüttungen oder die Installation von Kunstobjekten sein. Weitere Optionen sind denkbar. Zusätzlich kann das Anlegen von Wegen, soweit es möglich ist, dem unmittelbaren Erleben der Dimension der Oberfestung dienen.



Welche der Maßnahmen im Einzelnen gewählt werden, hängt von der nachfolgenden Fachplanung und anderen Bedingungen ab. In jedem Fall ist die Maßnahme an die Lage des ehemaligen Walls gebunden. Für den ersten Bauabschnitt im Norden ist das Pflanzen von Gehölzen vorgesehen, die entsprechend einen Formschnitt erhalten.

*Festsetzung  
Fläche mit einem  
besonderen Nutzungszweck*

Der Grundriss der ursprünglichen Festungsanlage und die Lage der Verteidigungsanlagen sind hinreichend genau bekannt, um die entsprechenden Regelungen in den B-Plan zu übernehmen.

Die entsprechende **Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck** entlang der ehemaligen Wallanlage wird im B-Plan **zeichnerisch** festgesetzt. Die mit dem Planzeichen 15.4 der PlanzV90 und mit dem Kürzel **WALL** gekennzeichnete Fläche dient der Sichtbarmachung des Verlaufs der ehemaligen Wallanlage der Oberfestung. Sie schafft Baurecht für entsprechende bauliche oder sonstige Maßnahmen. Eine konkrete Maßnahme wird allerdings nicht bestimmt. Eine Verpflichtung für die Grundstückseigentümer zur Durchführung von Maßnahmen besteht nicht.

Die Breite des Streifens entspricht etwa der der ursprünglichen der Böschung. Die anzuwendenden oder anwendbaren Gestaltungsmittel werden im B-Plan nicht bestimmt.

Entsprechende Maßnahmen lassen sich sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken realisieren.

Nebenanlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung sind nach §14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter des Plangebietes gewahrt bleibt. Das trifft sinngemäß auch für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu. Eine Festsetzung ist deshalb im Plangebiet für derartige Anlagen nicht erforderlich.

*Technische Infrastruktur*

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde. Die Belange von Natur- und Landschaftschutz sind als grünordnerischer Fachbeitrag im Rahmen der Begründung zum B-Plan weiter oben abgehandelt worden. Die städtebaulich-gestalterischen Zielstellungen sind im Leitbild formuliert. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht aufgestellt. Es liegt ein Fachbeitrag vor. Die folgenden (grünordnerischen Festsetzungen) werden auf dieser Grundlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Vorbemerkungen  
grünordnerische Festsetzungen*

Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach Nr. 20 sind natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen, soweit solche Maßnahmen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können. Wesentliche Anwendungsfälle für Nr. 20 sind

- Flächen und Maßnahmen, die der Umsetzung landes- und regionalplanerischer Ziele dienen
- die Ausweisung solcher Flächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die der FNP (bzw. der Landschaftsplan) vorzeichnet oder die der Vermeidung dienen
- Maßnahmen zum Vermeiden von Eingriffen (z. B. Schutz wertvoller Böden, Biotope, Gewässer...) im B-Plan oder die dem Erhalt einer stadtgestalterisch wertvollen Situation dienen
- Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden

Die Flächen nach Nr. 20 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen werden durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung der textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die Flächen zusätzlich mit M1, M2 u. s. w. (M gleich Maßnahmefläche) bezeichnet.

Um den Kontrast zwischen den Flächen des ehemaligen Festungsgrabens und dem Bereich, der von den Wallanlagen umsäumt wurde, zu verstärken, sollen schrittweise die vorhandenen hoch wachsenden Laub- und Nadelbäume auf den Gartengrundstücken (insbesondere die Nadelgehölze bzw. Koniferen) beseitigt werden. Gleichzeitig werden dadurch die Sichtbeziehungen zwischen Plantagenweg und Festungsturm deutlich verbessert.



Gartenzone

#### **Festsetzung**

**Im Plangebiet ist auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen, außer innerhalb der „Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck“, das Pflanzen von Koniferen mit einer Endwuchshöhe von mehr als 5m nicht zulässig. Innerhalb der „Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck“ ist eine Endwuchshöhe von 7m zulässig.**

Alle Maßnahmen zur Regulierung der Gehölzdichte fördern die Wirkung des Festungsturmes als Denkmal. Er diene ursprünglich der Kontrolle des Umfeldes und benötigte eine entsprechende Fernsicht. Natürlich soll er als Denkmal auch von außen sichtbar bleiben.

Am Plantagenweg soll, in Anlehnung an den Straßennamen und um an die ehemalige Nutzung des Bereichs für die Seidenraupenzucht zu erinnern, eine Reihe von Maulbeerbäumen gepflanzt werden. Einbezogen ist auch die als Fußweg festgesetzte Erweiterungsfläche des Weges entlang des Grundstücks des Stadtgrabens Peitz.

*Festsetzungen  
Pflanzgebot  
Erhalt von Bäumen*

Um die Freiheit in der Gestaltung des Straßenraumes nicht ohne Not einzuschränken, wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Pflanzstandorte verzichtet. Es wird nur einem Mindestanzahl bestimmt. Die Länge der Strecke beträgt ca. 550m. Dabei sind Wegestücke, die aus Platzgründen nicht bepflanzt werden können berücksichtigt. Es wird von einem durchschnittlichen Pflanzabstand von mindestens 10 m ausgegangen.

#### **Festsetzung**

**Entlang des Plantagenweges, einschließlich des geplanten Fußweges bis zum Festungsweg, sind insgesamt mindestens 55 Maulbeerbäume zu pflanzen.**

Die Pflanzmaßnahmen dienen neben den gestalterischen Zielen auch dem Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Realisierung ist erst mit der Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen möglich.

Auf Erhaltungsfestsetzungen zu einzelnen Gehölzen kann im B-Plan verzichtet werden.

Der Gehölzschutz ist bereits über die entsprechende Satzung des Landkreises und indirekt über die Gestaltungssatzung der Stadt gewährleistet.

Die städtebaulichen Ziele gehen ohnehin davon aus, dass auf Bäume, die die Sicht behindern langfristig verzichtet wird.

## 4.7 Nachrichtliche Übernahmen

**Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Denkmalbereichs-, einer Gestaltungssatzung und einer Erhaltungssatzung der Stadt Peitz, die unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes ihre Gültigkeit behalten.**

*Satzungen*

Für die Gebäude, die innerhalb des Wohngebietes errichtet werden, gilt die bestehende Gestaltungssatzung. Weitere Regelungen zu den Gebäuden sind nicht erforderlich, da kein neues Baurecht geschaffen wird.

In der Gestaltungssatzung ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Anwendung der entsprechenden Arten für Pflanzmaßnahmen ist demnach auch für das Plangebiet zwingend vorgeschrieben.

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischer Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch. Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird. Dem Bauherrn bleibt eine hinreichend große Auswahl an Gehölzen.

Eine spezielle Regelung ist im B-Plan nicht erforderlich.

**Für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sind die Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden.**

*Pflanzliste*

Die gesetzlich geschützten **Baudenkmale** sind in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

*Denkmale*

**Berührt wird das Bodendenkmal Altstadt Peitz mit Burg und Festung. Der Festungsturm ist Bestandteil der Denkmalliste des Landes. Alle Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.**

## 5 Zusammenfassung

Die Festung Peitz ist eine von drei ehemaligen Landesfestungen der Mark Brandenburg.

Die Stadt Peitz betreibt seit Jahren erfolgreich die Sanierung des historischen Stadtkerns. Die Oberfestung mit dem noch erhaltenen markanten Festungsturm wurde bisher bei der Umsetzung ausgespart.

Die Oberfestung soll zukünftig mehr in den Mittelpunkt der öffentlichen Wahrnehmung rücken und besser in die Altstadt eingebunden werden. Die Bedeutung des historisch einmaligen Ensembles „Oberfestung – geschlossene Altstadt“ soll wieder erkennbar werden.

Das Areal soll sich schrittweise zu einem attraktiven Anziehungspunkt für Gäste und Touristen, zu einem Mittelpunkt des kulturellen Lebens der Stadt entwickeln und helfen, Heimatgefühl und Identität zu stärken.

Statt intensiver Bebauung, wie ursprünglich vorgesehen, soll eine Freiraumanlage unter Berücksichtigung eingetretener Entwicklungen entstehen. Dabei soll die Mischung aus privatem und öffentlichem Eigentum erhalten bleiben. Zur Zurückgewinnung seiner Identität soll die sternförmige Anlage mit vertretbarem Aufwand besser erlebbar werden.

Um diese Ziele durchsetzen zu können, *wird ein Bebauungsplan für die Innenentwicklung* nach §13a BauGB aufgestellt, da das Plangebiet als *Außenbereichsfläche im Innenbereich* anzusprechen ist.

Bei der Planung sind folgende Aspekte zu beachten.

- Lage im Geltungsbereich einer Denkmalschutzsatzung
- Vorhandensein ausgewiesener Denkmale
- vorhandene Satzungen der Stadt

Mit Ausnahme des intensiv bebauten Bereiches am Anger stellt sich das gesamte Plangebiet vorwiegend als Gartenfläche dar. Einzelne vorhandene Wohngrundstücke sind Teil des Außenbereiches nach §35 BauGB.

Das Areal wird im Innern über den Festungsweg, der als *Sackgasse* am Turm endet, erschlossen. Die vorhandenen Fußwege sind kaum nutzbar.

Die Umweltsituation wird durch die vorherrschende Gartennutzung geprägt, die keine Besonderheiten aufweist.

Der Festungsturm dominiert durch sein Erscheinungsbild die Altstadt. Das Umfeld des Denkmals ist allerdings völlig ohne *Erlebnenswert*. Die ursprünglichen Strukturen der Festung sind nicht mehr erlebbar. Öffentlich nutzbarer Raum ist kaum vorhanden.

Insgesamt soll mit landschaftsarchitektonischen Mitteln auf dem historischen Zitadellengelände schrittweise Frei-Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und überörtlicher Ausstrahlung geschaffen werden. Die Attraktivität der Altstadt als Ganzes für die Bürger und ihre Gäste soll auf diese Weise erhöht werden.

Die Besonderheiten des Ortes sind dadurch herauszuarbeiten, dass ein Bezug zur Vergangenheit als Zitadelle hergestellt wird. Gleichzeitig sollen die historischen Spuren der Jahre nach dem Abbruch der Wehranlagen erlebbar sein.

Die funktionelle und gestalterische Anbindung der Oberfestung an die Stadt soll sich

verbessern.

Bei der Erarbeitung von Gestaltungsvorschlägen und deren Umsetzung muss natürlich die Machbarkeit gewährleistet sein. Das bedeutet die legitimen Interessen der Bürger, die finanziellen Möglichkeiten der Kommune, die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten zu beachten und diese zu einem Kompromiss zu führen. Mit Sicherheit erforderliche Teillösungen müssen eine Mindestqualität erreichen, um die Akzeptanz bei Bürgern und Besuchern sicherzustellen.

Die Erschließung des Bereiches einschließlich Plantagenweg für Kraftfahrzeuge wird auf das notwendige Maß beschränkt, um Störungen für die Besucher zu minimieren. Langfristig wird der Bereich für die Besucher besser erschlossen.

Die Grundstruktur aus intensiver Bebauung an Anger und Markt sowie gärtnerischer Nutzung bzw. Grünflächen im Innern wird beibehalten. Die Zentrumsfunktionen dieser Grundstücke werden gestärkt.

Die verfügbaren Flächen um den Turm werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie bilden den Kern eines angestrebten zukünftigen *Festungsparks*, der die funktionell notwendigen Flächen umfasst, um die Aufgabe erfüllen zu können.

Die Flächen des ehemaligen Festungsgrabens werden weitgehend als private Gartenflächen erhalten. Für die privaten Grundstücke, die sich im Bereich der Oberfestung befinden, bleibt die Gartennutzung erhalten. Der Status Quo wird festgeschrieben, indem eine weitere Bebauung nicht zugelassen wird. Damit ist es nicht ausgeschlossen, dass verfügbare Flächen im Sinne der Aufgabenstellung später umgestaltet werden.

Die Grundstruktur der sternförmigen Oberfestung kann durch eine Auswahl unterschiedlicher Maßnahmen, die erst im Rahmen der Fachplanung bestimmt werden können, erlebbar gemacht werden. Welche Maßnahme ausgewählt wird regelt nicht der B-Plan. Diese können sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen realisiert werden. Im B-Plan wird ganz allgemein dafür Baurecht geschaffen. Entscheidend ist nur die räumliche Einordnung. Die Lage der sternförmigen Anlage beruht auf den Informationen des Fördervereins.

Insgesamt ist der B-Plan sehr flexibel angelegt. Er ermöglicht eine Vielzahl von unterschiedlichen Lösungen im Detail sowohl durch die Stadt als auch durch private Initiative. In den Bestandsschutz wird nicht eingegriffen.

# Anhang

## Pflanzlisten

### Anlage 2 zur Gestaltungssatzung

#### Anlage 2

### **Gehölzarten für Pflanzungen und Grünflächengestaltung**

Hinweis: Für Pflanzungen und Grünflächengestaltung werden folgende landschaftstypische Baumarten und Gehölze empfohlen. Es sind jene Hauptarten angeführt, die standortgerecht, virenresistent und nicht insektentötend sind.

#### **1. Bäume**

##### A - öffentliche Grünflächen

Eiche	Quercus	in Sorten
Linde	Tilia	in Sorten
Rotbuche	Fagus sylvatica	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Feldahorn	Acer campestre	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	
Trauer-Ulme	Ulmus glabra "Pendula"	
Holländische Ulme	Ulmus hollandica spec.	
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus carnea	in Sorten
Schwarzkiefer	Pinus nigra austriac	
Japanische Lärche	Larix kaempferi	
Weiß- und Rotdorn	Crataegus	in Sorten
Eberesche	Sorbus	in Sorten
Baumhasel	Corylus corluna	
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	
Flügelnuss	Pterocarya fraxinifolia	

##### B - Gewässerrand / Ufer

Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	
Trauerweide	Salix alba "Tristis"	
Flatterulme	Ulmus laevis	
Sumpf-Eiche	Quercus palustris	
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus	
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia	

##### C - bebaute Grundstücke / Hinterhöfe / Gärten

Linde	Tilia	in Sorten
Rotbuche	Fagus sylvatica	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Walnuss	Juglans regia	
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea	in Sorten
Blumenesche	Fraxinus ornus	

Anlage 2 zur Gestaltungssatzung

Götterbaum	Ailanthus altissima	
Weiß- und Rotdorn	Crataegus	
Magnolie	Magnolia	in Sorten
Eberesche / Mehlbeere	Sorbus	in Sorten
Spitzahorn	Acer platanoides	
Apfel	Malus domestica	in Sorten
Birne	Pyrus communis	in Sorten
Sauerkirsche	Prunus cerasus	in Sorten
Süßkirsche	Prunus avium	in Sorten
Pflaumen	Prunus domestica	in Sorten
Quitten	Cydonia	in Sorten

**2. Sträucher**A - öffentliche Grünflächen

Flieder	Syringa	in Sorten
Perückenstrauch	Cotinus coggygia	
Hasel	Corylus avellana	
Schneeball	Viburnum	in Sorten
Felsenbirne	Amelanchier	in Sorten
Spiere	Spiraea	in Sorten
Falscher Jasmin	Philadelphus	in Sorten
Weigelia	Weigela	in Sorten
Blasenspiere	Physocarpus opulifolius	
Scheinspiere	Holodiscus discolor var. ariifolius	
Zaubernuss	Hamamelis	in Sorten
Weide (Sträucher)	Salix	in Sorten
Winterbeere	Ilex verticillata	
Eibisch	Hibiscus-Hybriden	
Hortensie	Hydrangea	in Sorten
Rhododendron	Rhododendron	in Sorten
Rosen, öfterblühend	Rosa-Hybride	in Sorten
Wildrosen	Rosa	in Sorten
Hartriegel	Cornus	in Sorten
Berberitze	Berberis	in Sorten
Heckenkirsche	Lonicera	in Sorten

B - bebaute Grundstücke / Hinterhöfe / Gärten

Beerenobst u. Zier-Johannisbeere	Ribes	in Sorten
Falscher Jasmin	Philadelphus	in Sorten
Schneeball	Viburnum	in Sorten
Rhododendron	Rhododendron	in Sorten
Ranunkelstrauch	Kerria	in Sorten
Stechpalme	Ilex	in Sorten
Hortensie	Hydrangea	in Sorten
Maiblumenstrauch	Deutzia	in Sorten
Buchsbaum	Buxus	in Sorten
Weigelia	Weigela-Hybr.	in Sorten
Spiere	Spiraea	in Sorten
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis	

Anlage 2 zur Gestaltungssatzung

Forsythie	Forsythia	in Sorten
Stachelbeere	Ribes	in Sorten
Himbeere	Rubus idaeus	in Sorten
Heidelbeere		in Sorten

**3. Rank- und Klettergehölze**A - öffentliche Grünflächen

Wilder Wein	Parthenocissus	in Sorten
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	
Baumwürger	Celastrus orbiculatus	
Efeu	Hedera	in Sorten
Hopfen	Humulus lupulus	
Waldrebe	Clematis vitalba	

B - bebaute Grundstücke / Innenhöfe / Gärten

Wilder Wein	Parthenocissus	in Sorten
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	
Trompetenblume	Campsis radicans	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	
Waldreben-Hybride	Clematis-Hybr.	in Sorten
Baumwürger	Celastrus orbiculatus	
Efeu	Hedera	in Sorten
Hopfen	Humulus lupulus	
Jelängerjelier	Lonicera	in Sorten
Kletterrosen	Rosa-Hybr.	in Sorten
Weinreben	(Spalierwein)	in Sorten
Blauregen	Wisteria	in Sorten

**4. Schnitthecken**A - öffentliches Grün und private Grundstücke

Hainbuche	Carpinus betulus	
Rainweide	Ligustrum	in Sorten
Flieder	Syringa vulgaris	
Schneebeere	Symphoricarpos	in Sorten
Eibe	Taxus	in Sorten
Buchsbaum	Buxus	in Sorten
Berberitze	Berberis	in Sorten
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus	in Sorten
Spiere	Spiraea	in Sorten
Stechpalme	Ilex aquifolium	in Sorten
Feldahorn	Acer campestre	
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum	in Sorten

## Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz hat am 21.08.1996 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Die Mitteilung über die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung lagen vor.

Die Öffentlichkeit wurde vorab frühzeitig über die Planung informiert (u.a. Frühlingsfest am 21.05.2006, Einwohnerversammlung am 26.10.2006, Einwohnerversammlung am 10.05.2007).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz hat am 19.09.2007 den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2007 sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Auslegung in der Zeit vom 08.10.2007 bis zum 09.11.2007.

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.10.2007 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2007 gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung in der Zeit vom 10.03.2008 bis zum 11.04.2008 durchgeführt. Die Auslegung ist örtlich bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.03.2008 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom Februar 2008 gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung in der Zeit vom 05.01.2009 bis zum 06.02.2009 durchgeführt. Die Auslegung ist örtlich bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.01.2009 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom Oktober 2008 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden wurden am 29.04.2009 in der Stadtverordnetenversammlung behandelt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2009 wurde am 29.04.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2009 gebilligt.

Der geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom November 2009 wurde zur Auslegung bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung in der Zeit vom 07.12.2009 bis zum 21.12.2009 durchgeführt. Die Auslegung ist örtlich bekannt gemacht worden. Parallel wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentliche Belange beteiligt.

Die erneut eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden wurden am .....20.10 in der Stadtverordnetenversammlung behandelt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom November 2009 wurde am.....2010 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .....2010 gebilligt.