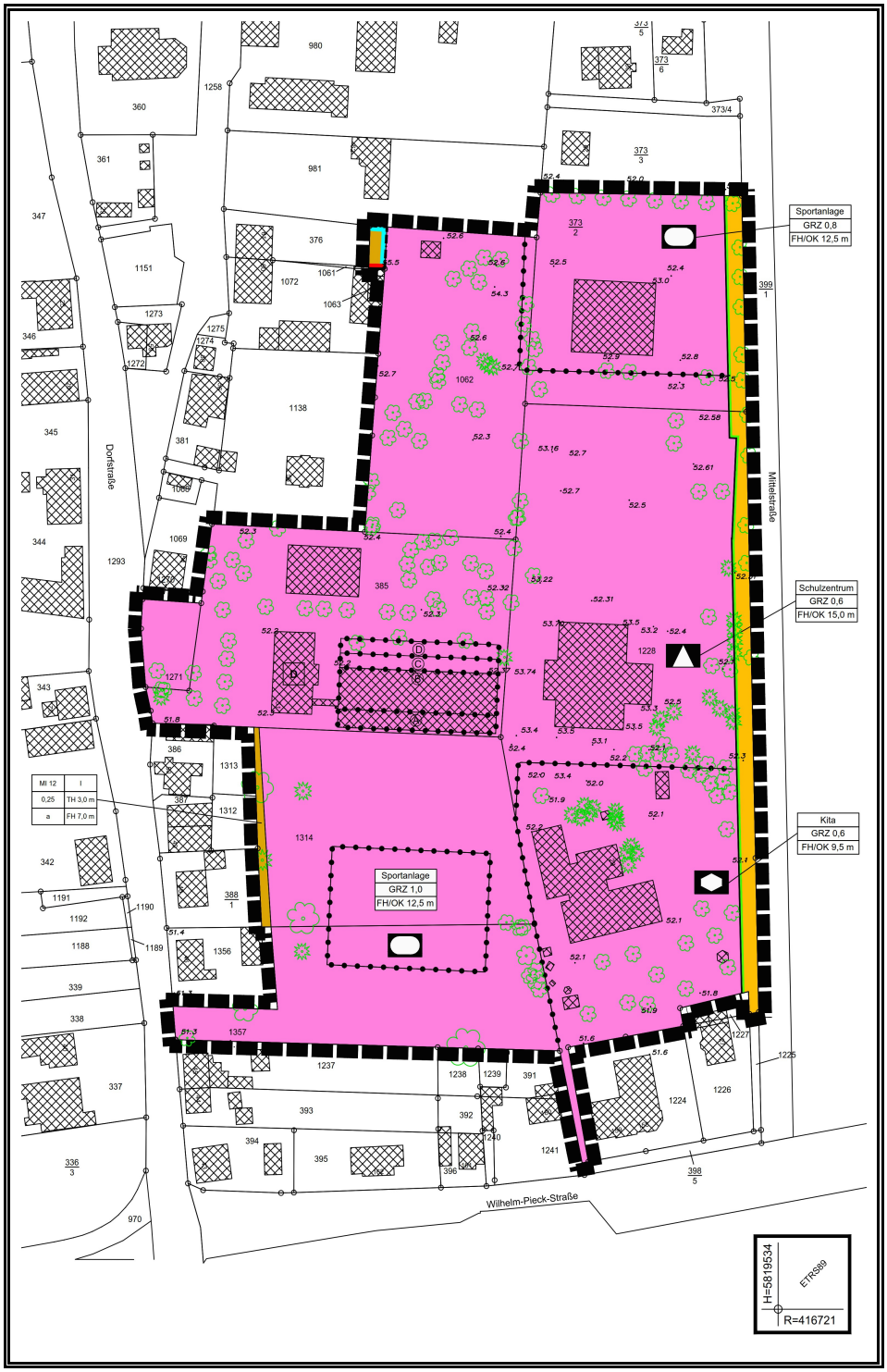
Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“



Ortsteil Petershagen
Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand: Bekanntmachung, 1. März 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8

15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel.: 030 / 280 45 281
E-Mail: Thesing@jura-line.de

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	4
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	4
1.	Grundlagen	5
1.1	Anlass und Verlauf des Änderungsverfahrens	5
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
2.	Änderungen	9
2.1	Ziel der Änderung	9
2.2	Nutzung und Bebauung	10
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	14
2.2.3	Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen	18
2.2.4	Sport- und Spielflächen, Wege, Stellplätze und Zufahrten	20
2.3	Erhaltung von Bäumen	21
2.4	Ausgleich	21
2.5	Straßenverkehrsflächen	22
2.6	Denkmalschutz	23
2.7	Ver- und Entsorgung	24
2.8	Immissionsschutz	24
2.9	Artenschutz	26
3.	Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Satzungsbeschluss vom 15. April 1999	27
4.	Textliche Inhalte des Änderungsbebauungsplanes	41
4.1	Aufhebung, Ergänzung und Änderung textlicher Festsetzungen	41
4.2	Nachrichtliche Übernahme	43
4.3	Hinweise	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets 7
Abbildung 2: Geltungsbereich des Änderungsgebiets 8
Abbildung 3: Verteilung der neuen Nutzungen im Schulzentrum 9
Abbildung 4: Vorherige Änderungsverfahren im Geltungsbereich 11
Abbildung 5: Lageplan des Schulzentrums 15
Abbildung 6: Schnitt des Hortes I mit Tiefen der Abstandsflächen 18
Abbildung 7: Grundriss des Hortes II 19
Abbildung 8: Planzeichnung – zuvor rechtsverbindliche Fassung 45
Abbildung 9: Planzeichnung – 12. Änderung 47

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 – Art der baulichen Nutzung 41
§ 2 – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 42
§ 3 – Gestaltung der baulichen Anlagen 42
§ 4 – Anpflanzung von Bäumen 42
§ 5 – Befestigung der Sport- und Spielflächen, Wege, Stellplätze und Zufahrten 43

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Verlauf des Änderungsverfahrens

Wegen steigender Schülerzahlen ist kurzfristig eine Erweiterung der Grundschule im Ortsteil Petershagen der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf erforderlich. Da zunächst nicht feststand, wo welche neuen Gebäude errichtet werden sollen, wurde ein Realisierungswettbewerb nach § 3 Abs. 1 der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013)[1] durchgeführt. Unabhängig davon war eine Änderung des zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ aber allein auch schon deshalb notwendig, weil kurz vorher das sogenannte „Hubschraubergrundstück“ (Flurstücke 1314 und 1357) von der Gemeinde erworben werden konnte und nun auch für das Grundschulzentrum genutzt werden soll. Entsprechend hat die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 16. Juni 2016 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Änderungsverfahren einzuleiten (Beschluss Nr. 05/24/274/16). Der Änderungsbereich und seine Lage können dem folgenden Abschnitt entnommen werden.

Obwohl es für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)[2] in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB genügen würde, den Änderungsentwurf öffentlich auszulegen, entschloss sich die Gemeinde, die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen und einen Vorentwurf in der Zeit vom 8. August bis zum 9. September 2016 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung öffentlich auszulegen. Parallel holte die Gemeinde nach § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB der Nachbargemeinden zum Vorentwurf ein.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Amtsblatt vom 1. August 2016 (Nr. 8/2016) wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde und daher von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden konnte.

Ferner wurde in der Begründung darauf hingewiesen, dass die 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden konnte, weil es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, wozu gemäß dem Mustererlass der Fachkommission Städtebau[3] insbesondere

1 § 3 Abs. 1 Satz 1 RPW 2013 lautet: „Der Durchführung eines Planungswettbewerbs liegt in der Regel die Realisierungsabsicht der Wettbewerbsaufgabe zugrunde (Realisierungswettbewerb).“

2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

3 Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-ÄndG 2007 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommissi-

auch „die Überplanung von Gebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“ zu zählen ist.[4]

Nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs und Einarbeitung der Ergebnisse in den Bebauungsplan hat die Gemeindevertretung am 20. Juli 2017 den Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange freigegeben, und er lag vom 14. August bis zum 15. September in der Gemeindeverwaltung aus.

Bei der Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde deutlich, dass mit der Verlagerung des Bauhofs, der sich bisher nördlich der Grundschule befindet, ein neuer Standort für das dort betriebene Blockheizkraftwerk (BHKW) gefunden werden muss. Das BHKW versorgt nicht nur die Gemeinbedarfsflächen, sondern auch ein Wohngebiet an der Florastraße, weshalb es keine untergeordnete Anlage der Gemeinbedarfsflächen darstellt und seine Zulässigkeit ausdrücklich durch eine textliche Festsetzung geregelt wird. Da diese Festsetzung beim ersten Änderungsentwurf noch nicht getroffen wurde, wurde ein zweiter Änderungsentwurf erstellt und vom 11. bis zum 22. Dezember 2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt öffentlich ausgelegt. Parallel holte die Gemeinde erneut die Stellungnahmen der berührten Behörden ein.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Petershagen unweit südöstlich der Kirche (vgl. Abbildung 1 aufSeite 7). Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Petershagen die Flurstücke 373/2, 385, 1062, 1228, 1271, 1314 und 1357 (vgl. Abbildung 2 auf Seite 8). Die Größe des Änderungsgebiets beträgt gut 36.000 m².

on Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007

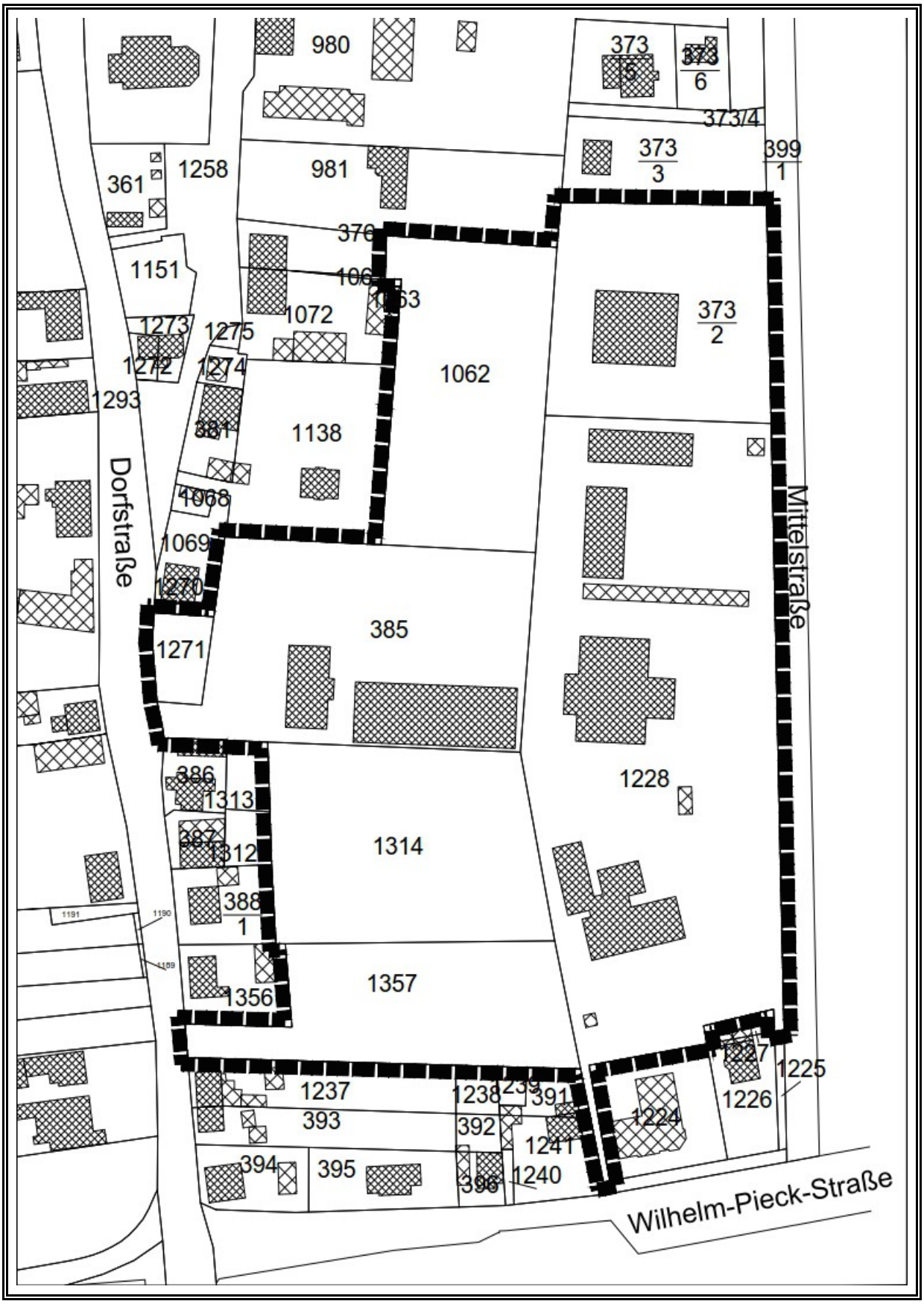
4 Zitiert nach: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, November 2007, Abschnitt F 5.

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets[5]

An das Plangebiet schließen sich an: im Norden eine aufgelockerte Bebauung mit typisch dörflicher Struktur von Wohnhäusern, Scheunen und Ställen, nach Osten jenseits der Mittelstraße Einfamilienhäuser, nach Süden eine große Freifläche sowie Wohnhäuser und nach Westen wiederum aufgelockerte, typisch dörfliche Bebauung, darunter auch der Kinderbauernhof.

5 © OpenStreetMap-Mitwirkende.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Änderungsgebiets



2. Änderungen

2.1 Ziel der Änderung

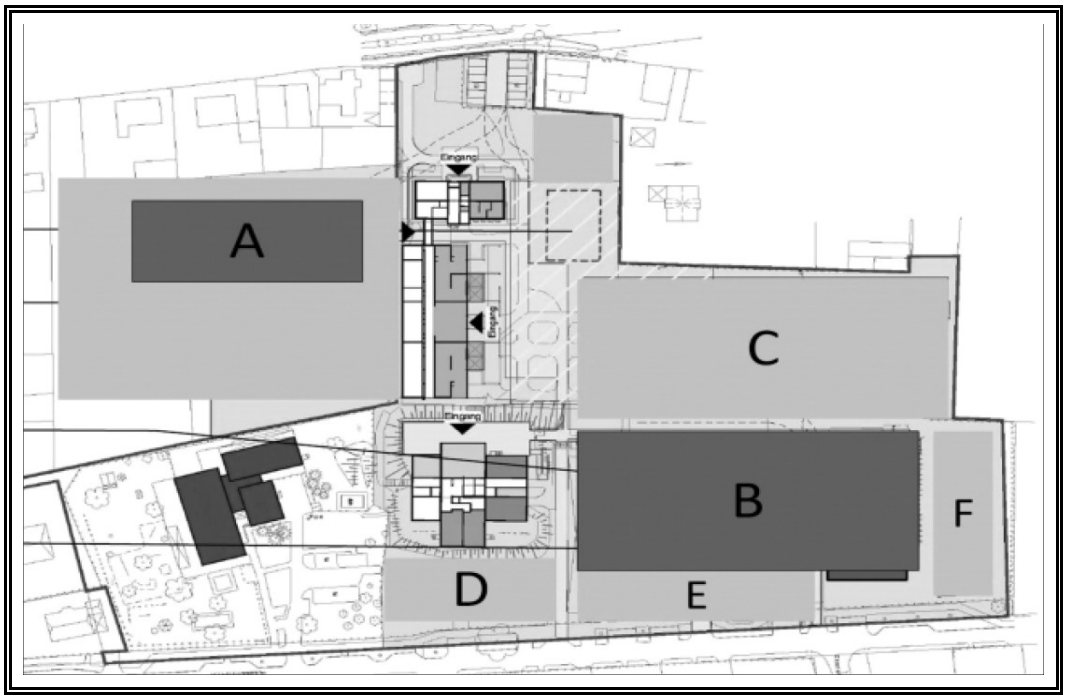
Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte im Änderungsgebiet drei Gemeinbedarfsflächen fest, und zwar

- erstens das „Schulzentrum“ mit der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Dorfschule (heute Hort I), dem neuen Hort II, der (Grund-) Schule und dem (noch zu ersetzenden) Bauhof,
- zweitens eine „Sportanlage“ mit der Turnhalle und
- drittens die „Kita“ (vgl. Abbildung 8 auf Seite 45).

Außerdem setzte der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan im Bereich des sogenannten „Hubschraubergrundstücks“[6] eine Erschließungsstraße, zwei kleine Baugebiete und eine Grünfläche fest.

Wegen der steigenden Schülerzahl ist eine Erweiterung der Grundschule erforderlich. Die Gemeinde hat hierfür bereits die Verteilung der Funktionen bestimmt: z.B. sollen auf dem „Hubschraubergrundstück" (Fläche A) Sportanlagen entstehen, an der Stelle B das neue Schulgebäude gebaut werden und die Fläche C als „Pausenhof“ dienen.

Abbildung 3: Verteilung der neuen Nutzungen im Schulzentrum



6 Das Grundstück lag bis vor Kurzem nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (hier der Dorfstraße) und verfügte auch nicht über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt (vgl. § 4 Abs. 1 BbgBO).

Welche Gebäude und sonstigen Anlagen genau errichtet werden sollen, wurde in einem Realisierungswettbewerb geklärt. Das Hauptziel der Änderung besteht unabhängig von diesem darin, das Baurecht für die Erweiterung des Schulgeländes auf dem „Hubschraubergrundstück“ zu schaffen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Änderungsgebiet gemäß der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)[7] im Gestaltungsraum Siedlung liegt. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die Grundsätze der Raumordnung zum Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)[8] sowie Nr. 4.1 LEP B-B sind angemessen berücksichtigt worden.[9]

Die Änderungen werden im Einzelnen in den folgenden Abschnitten erläutert und begründet.

2.2 Nutzung und Bebauung

Im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ wurden zuvor bereits vier Änderungsverfahren durchgeführt, und zwar

- die 1. Änderung vom Juni 1999 im Bereich Bauhof, wobei die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen zur Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof umgewidmet wurde;
- die 7. Änderung vom Februar 2007 („Östliche Dorfstraße“), bei der das Gebiet rund um das „Hubschraubergrundstück“ neu geordnet wurde, da der zuvor dort geplante Kinderbauernhof unweit westlich realisiert worden war;
- die 8. Änderung vom Januar 2010 („Schulzentrum“), die vor allem dazu diente, das Baurecht für den neuen Hort zu schaffen und
- die 11. Änderung vom Juli 2015 („Schulzentrum“), bei der die Nutzungsmaße neu geordnet und Baurecht für die Erweiterung der Schule geschaffen wurden.

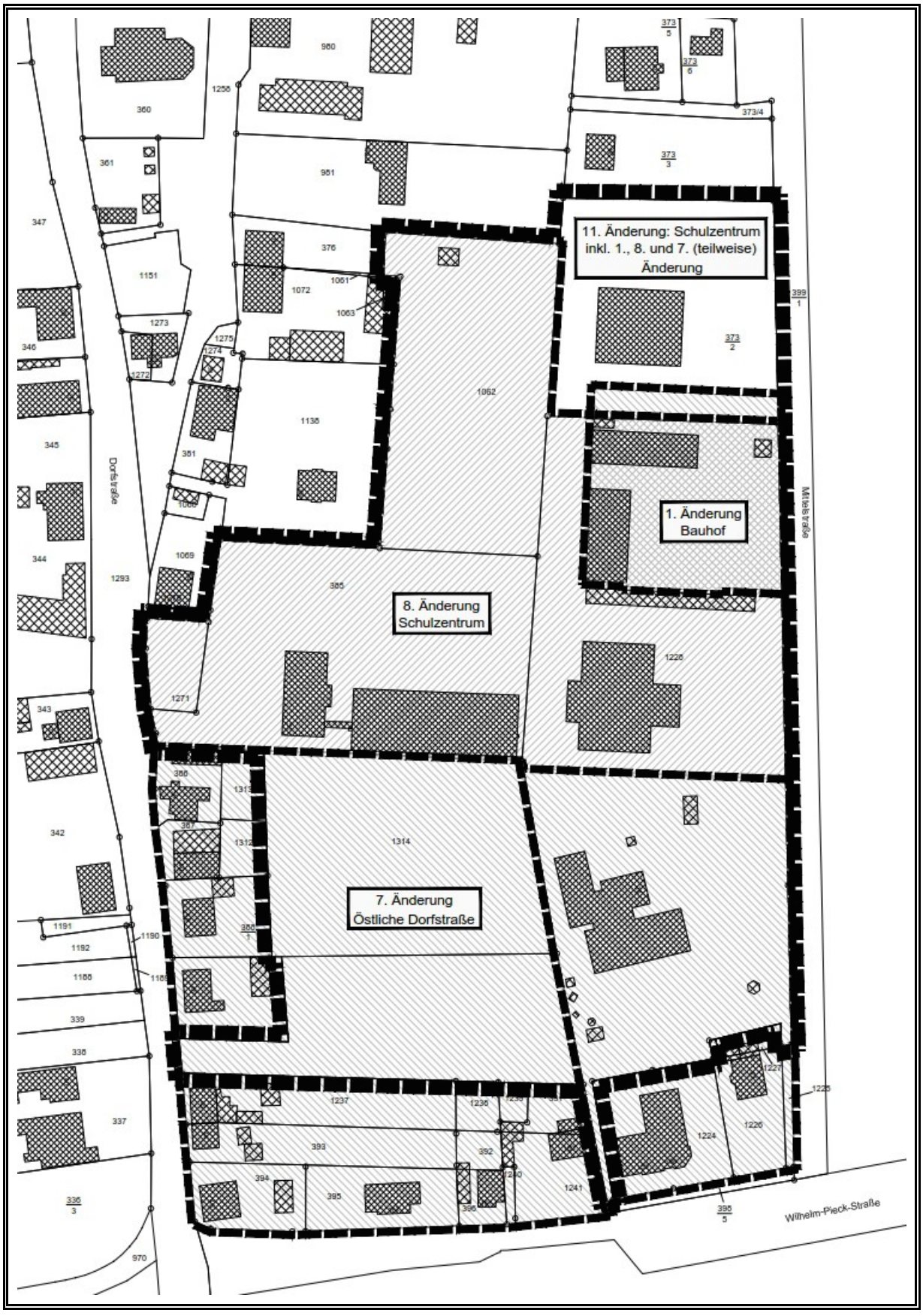
Die Abbildung 4 auf Seite 11 zeigt die Bereiche der einzelnen Änderungen und verdeutlicht, dass im Geltungsbereich der 12. Änderung zuvor sowohl die 7. Änderung („Hubschraubergrundstück“) als auch die 11. Änderung (Sportanlage, Schulzentrum und Kita) rechtsverbindlich waren. Die zuvor rechtsverbindlichen zeichnerischen Festsetzungen können der Abbildung 8 auf Seite 45 entnommen werden.

7 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

8 Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 17], S. 235, 236)-

9 Stellungnahme vom 26. August 2016.

Abbildung 4: Vorherige Änderungsverfahren im Geltungsbereich



2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beim zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im Nordwesten des Geltungsbereichs eine kleine Fläche als Dorfgebiet festgesetzt (vgl. die Abbildungen 8 und 9 auf den Seiten 45 und 47). Dies ergibt sich aus dem Ursprungsplan von 1998, in dem diese Fläche als Teil des Dorfgebiets MD 5 festgesetzt wurde, weil sie von dem Wohngrundstück auf dem Flurstück 376 mitgenutzt wird.

Außerdem wird ein schmaler Streifen südwestlich der alten Dorfschule als Teil des westlich angrenzenden Mischgebiets MI 12 festgesetzt, um den Abstand zwischen der Wohnnutzung und den neuen Sportanlagen ein wenig zu erhöhen. Im Norden ist dieser Streifen ca. 1,6 m breit und im Süden ca. 2,8 m.

Im Übrigen wird bis auf die Straßenverkehrsflächen der Mittelstraße, deren Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen wurde, das Änderungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass „... bei mehreren aneinandergrenzenden, mit unterschiedlichen Zweckwidmungen versehenen Flächen für den Gemeinbedarf oder bei Festsetzung einer einzelnen Fläche mit entsprechender Aufteilung der Zwecke auf der Fläche ein Teil, z.B. einer Rathausfläche, nicht zur Vergrößerung einer anderen Fläche, z.B. einer Schulfläche, verwendet werden darf, und zwar auch dann nicht, wenn die Gemeinde oder ein anderer alleiniger Bedarfsträger ist. Mit einer solchen Umdisposition wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen. In diesen Fällen ist grundsätzlich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich; soweit Befreiungen zulässig sind (§ 31 Abs. 2), kann hiermit geholfen werden."[10]

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Schulzentrums soll der Bauhof, der sich bisher an der Mittelstraße befindet, verlagert werden. Beim Bauhof befindet sich auch ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches in erster Linie das Schulzentrum, aber auch ein Wohngebiet an der Florastraße versorgt. An diesem Konzept soll festgehalten werden, also auch die neuen, vergrößerten Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Hort, Kita und Sporthallen von einem BHKW versorgt werden. Wo das neue Blockheizkraftwerk untergebracht werden soll, steht im Moment noch nicht fest; auch die erforderliche Leistung kann zur Zeit noch nicht abschließend bestimmt werden.

Da die Anlage sowohl die Gemeinbedarfseinrichtungen als auch weiterhin das Wohngebiet an der Florastraße versorgen soll, könnte für das Blockheizkraftwerk eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. Da der neue Standort des Blockheizkraftwerks aber noch nicht feststeht, wäre dies im Moment nicht möglich. Daher wurde geprüft, ob die Anlage auch auf einer Gemeinbedarfsfläche zulässig wäre. In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg heißt es hierzu: „Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder ge-

10 Söfker, Wilhelm in: Ernst, Werner / Zinkhahn, Willy / Bielenberg, Walter / Krautzberger, Michael, BauGB, Bd. 1, Komm., 105 Lieferung, Stand Juni 2012, § 9, RN 62.

meindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt."[11]

Das Blockheizkraftwerk dient in erster Linie der Versorgung der öffentlichen Einrichtungen, erst in zweiter der Versorgung des Wohngebiets an der Florastraße (bisher beträgt der Anteil der öffentlichen Einrichtungen 55 %, künftig 70 %).

Ferner führt die Arbeitshilfe aus: „Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es immer der Angabe der Zweckbestimmung. In den meisten Fällen kann diese durch Planzeichen oder Text so konkret benannt werden, dass sich die zulässigen Nutzungen daraus hinreichend genau ergeben. Dabei können auch mehrere Zweckbestimmungen festgesetzt werden ..."[12] So wird hier verfahren und schon bisher textlich festgesetzt, dass auf den Flächen für Gemeinbedarf

- im Teilbereich Sportanlage Anlagen für schulische und außerschulische Sport- und Spielzwecke,
- im Teilbereich Schulzentrum Anlagen für schulische und kulturelle (Schule) sowie soziale Zwecke (Hort) und
- im Teilbereich Kita Anlagen für soziale Zwecke (Kita)

zulässig sind.

Ergänzend wird nun auch festgesetzt, dass auf den Flächen für Gemeinbedarf ein Blockheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung von weniger als 1 MW (Megawatt) und die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zulässig ist. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Kohlenstoffdioxid (CO_2), Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxid (NO_x), Kohlenmonoxid (CO) und Staub in Gramm pro Kilowattstunde (g/kWh) höchstens denen von Erdgas entsprechen.

Nach einer überschlägigen Rechnung wird bisher davon ausgegangen, dass die Feuerungswärmeleistung höchstens 250 kW betragen muss. Um im Falle eines höheren Bedarfs bzw. künftig möglicher Erweiterungen auf den Gemeinbedarfsflächen eine Reserve zu haben, wird aber eine Feuerungswärmeleistung von weniger als 1 MW festgesetzt. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass mit Erdgas betriebene Blockheizkraftwerke mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW bis weniger als 20 MW nach Nr. 1.2.3.2 des Anhangs 1 der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung[13] genehmigungsbedürftig sind. Eine solch leistungsfähige Anlage ist hier weder erforderlich noch gewollt.

11 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, November 2014, Abschnitt B 5.1, S. 1.

12 ebd.

13 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf sind zwar das Schulzentrum und die Kita als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, nicht aber der Bereich der Turnhalle (an der Mittelstraße) und das „Hubschraubergrundstück". Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann aber im beschleunigten Verfahren „... ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen ...". Entsprechend wird bei der 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete" verfahren.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Zusammen mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen können auch Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen werden.[14] Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte

- für die Turnhalle eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante (für Flachdächer) von 12,5 m;
- für das Schulzentrum ebenso eine GRZ von 0,6 und eine Firsthöhe bzw. Oberkante von 15,0 m sowie
- für die Kita wiederum eine GRZ von 0,6 und eine Firsthöhe bzw. Oberkante von 9,5 m

fest (vgl. Abbildung 8 auf Seite 45).

Im Bereich des neu hinzugekommen „Hubschraubergrundstücks" wird ein Teil als „Schulzentrum" mit den oben genannten Nutzungsmaßen festgesetzt, ein anderer als „Sportanlage". Die Unterscheidung erfolgt, weil dort eine neue Zweifeldhalle errichtet werden soll, die außerhalb der Schulzeiten auch für den Vereinssport genutzt werden soll. Da für den Vereinsport andere Schallschutzbestimmungen gelten, wird die Fläche für die neue Sporthalle eng eingegrenzt und entsprechend eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)[15] für Gemeinbedarfsflächen nicht einschlägig sind, da sie keine Baugebiete nach BauNVO darstellen. Außerdem wird für die Zweifeldhalle eine Firsthöhe bzw. Oberkante von 12,5 m festgesetzt (vgl. Abbildung 9 auf Seite 47).

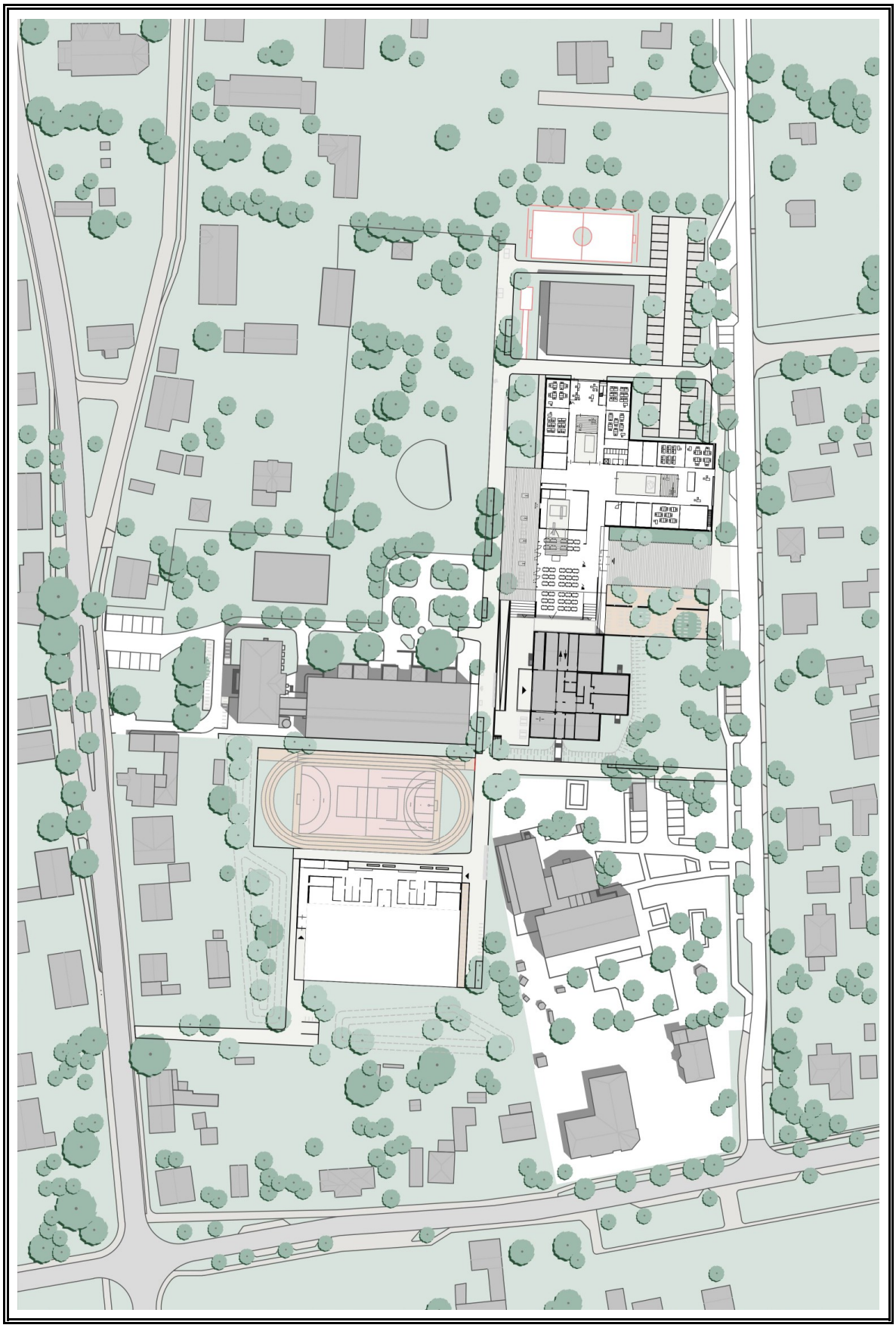
Durch den Realisierungswettbewerb wurde bestimmt, welche Haupt- und Nebenanlagen erhalten und welche neu gebaut werden sollen. Anhand des Lageplans der Wettbewerbsgewinner[16] (vgl. Abbildung 5 auf Seite 15)wurden die Grundflächen

14 ebd. Rn 64.

15 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

16 Christian Huber, Joachim Staudt; huber staudt architekten bda, Gesellschaft von Architekten mbH.

Abbildung 5: Lageplan des Schulzentrums



der baulichen Anlagen ermittelt und geprüft, welche Grundflächenzahlen erforderlich wären, um das Wettbewerbsergebnis realisieren zu können.

Tabelle 1: Flur- und Grundstücksgrößen sowie Nutzung der Grundstücke

1	2	3	4	5	6	7
Gemeinbedarfsflächen	**Größe in m²**	**Grundflächen der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen in m²**			**Grundflächenzahl**	**Zulässige Grundflächen in m²**
		Hauptanlagen	**Nebenanlagen**	**Summen**		
Sportanlage NO (alte Turnhalle)	3.305	546	1.792	2.338	0,8	2.644
Schulzentrum	24.503	4.806	7.508	12.314	0,6	14.723
Sportanlage SW (neue Zweifeldhalle)	1.770	1.770		1.770	1,0	1.770
Kita	5.090	739	1.578	2.317	0,6	3.054
Summen	**34.668**	**7.861**	**10.878**	**18.739**		**22.191**

Die im Vorentwurf vorgeschlagene GRZ von 0,6 genügt danach nicht für die Errichtung der im Teilbereich Sportanlage NO (alte Turnhalle) benötigten baulichen Anlagen (u.a. Stellplätze), weshalb die GRZ auf 0,8 erhöht wurde.

Bei der Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden der Bestand und die geplanten Neubauten berücksichtigt, und zwar

- beim südlichen Teilbereich Sportanlage der Neubau eine Zweifeldhalle, die im Innern eine lichte Höhe von 7,0 m benötigt und je nach Dachform auch deutlich höher werden kann
- beim Teilbereich Schulzentrum die ehemalige, unter Denkmalschutz stehende Dorfschule (heute Hort I), die bei drei Vollgeschossen eine Firsthöhe von 14,60 m hat, und das Gebäude der Grundschule, welches bei vier Vollgeschossen eine Firsthöhe von 14,20 m aufweist, und
- beim Teilbereich Kita die bei den in Petershagen/Eggersdorf vorherrschenden Einfamilienhäusern üblichen Höhe.

Der Hort II steht nahe an einer Flurstücksgrenze, die in diesem Bereich bisher auch die südliche Grundstücksgrenze des Schulzentrums bildete. Daher war zu beachten, dass die Gebäudehöhe des Hortes II parallel zur südlichen Grundstücksgrenze ca. 3,20-3,50 m beträgt, so dass sich gemäß § 6 Abs. 4 und 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)[17] ergibt, dass eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von mindestens 3 m erforderlich ist. Der Abstand zwischen dem Gebäude und der südlichen Grundstücksgrenze beträgt aber nur 1 m, so dass die Anforderung der

17 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14).

BbgBO nicht eingehalten wird. Daher hat die Gemeinde im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BbgBO andere als die nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen festgesetzt und dabei berücksichtigt, dass gemäß § 87 Abs. 2 Satz 2 BbgBO die nachbarlichen Belange abgewogen werden müssen und dies nur möglich ist, wenn außer den überbaubaren Grundstücksflächen auch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist. Daher wurde für den Teilbereich A eine Oberkante von 3,50 m nebst einem Bezugspunkt von 52,50 m ü.NHN bestimmt.

Bei der Abwägung wurde erstens berücksichtigt, dass sich das Nachbargrundstück südlich anschließt und daher durch den Hort II keine Verschattung erfolgt. Zweitens wurde beachtet, dass der Bebauungsplan (Geltungsbereich der 7. Änderung) auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine Grünfläche mit einer Tiefe von 20 m festsetzte, so dass Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt worden wären.

Im Zuge der 12. Änderung wird das südlich angrenzende Grundstück Teil des Schulzentrums; es könnte also auf die Festsetzung der verringerten Abstandsfläche verzichtet werden. Da aber aus gestalterischen Gründen für den Hort II außer der Fläche A auch noch die Flächen B, C und D festgesetzt wurden und weiter festgesetzt bleiben, wurde auf die Streichung der Festsetzung zur Abstandsfläche verzichtet.

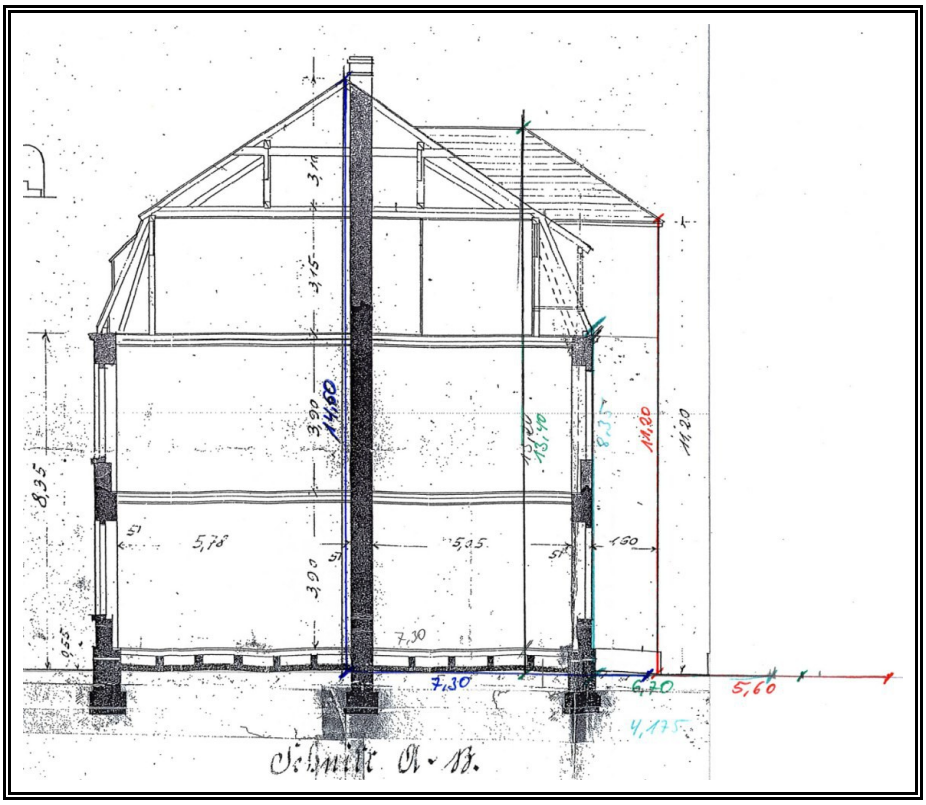
Für den Hort I (ehemalige Dorfschule) ist in Richtung Hort II eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 5,60 m erforderlich (vgl. Abbildung 6 auf Seite 18), für den Hort II in umgekehrter Richtung eine mit einer Tiefe von 3,00 m; insgesamt müsste also der Abstand zwischen den beiden Gebäuden mindestens 8,60 m betragen, um die Anforderungen des § 6 Abs. 3 BbgBO zu erfüllen, wonach sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen. Der Abstand beträgt jedoch nur ca. 6,50 m, weshalb bei der Abwägung zur 8. Änderung des Bebauungsplans darauf hingewiesen wurde, dass es zwar zu einer Verschattung eines Teils des Hortes II kommen kann, aber keine Wohnnutzungen betroffen sind, weshalb dies hinnehmbar ist.

Um beim weiteren Ausbau der zulässigen Gemeinbedarfseinrichtungen möglichst flexibel zu sein, werden wie bereits bei der 11. Änderung keine überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Hauptanlagen festgesetzt. Dies ist auch nicht erforderlich; denn „bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in 'qualifizierten' Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.“[18]

Das Maß der Nutzung wird – wie oben erläutert – festgesetzt, aber auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet, da sich Lage und Form der Bebauung bereits weitgehend aus dem Bestand und den Nutzungsmaßen bzw. durch den Realisierungswettbewerb ergeben.

18 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam 2007, B 5.2, S. 2.

Abbildung 6: Schnitt des Hortes I mit Tiefen der Abstandsflächen



2.2.3 Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen

❑ Stellung der baulichen Anlagen

Wie schon zuvor wird keine Firstrichtung festgesetzt, da es sowohl im Geltungsbereich der 12. Änderung als auch in der näheren Umgebung keine einheitliche Firstrichtung gibt und auch kein städtebaulicher Grund für eine Vereinheitlichung erkennbar ist.

❑ Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wie der Abbildung 7 auf Seite 19 entnommen werden kann, sieht das architektonische Konzept für den Hort II neben einem vollständig überdachten Teil auch einen teilweise überdachten sowie einen nicht überdachten vor. Das ist für die Gestaltung dieser baulichen Anlage von zentraler Bedeutung. Um das Konzept bauplanungsrechtlich zu sichern, wurde bei der 8. Änderung des Bebauungsplans die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend durch Nutzungsgrenzen unterteilt. In den Bereichen A und B ist eine vollständige Überdachung der baulichen Anlage zulässig, im Bereich C ist eine Überdachung von 2/3 der baulichen Anlage zulässig, und im Bereich D ist eine Überdachung der

Abbildung 7: Grundriss des Hortes II[19]

19 Architecture Construction Design GmbH, Bliesdorf-Vevais 2009.

baulichen Anlage unzulässig. Da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr festgesetzt werden, wurde beim Hort II statt dieser eine Nutzungsgrenze gezogen, so dass die Gestaltungsfestsetzung sinngemäß übernommen werden konnte.

Die im Bebauungsplan „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung gelten nicht für die baulichen Anlagen auf den Gemeinbedarfsflächen. Dies blieb unverändert.

2.2.4 Sport- und Spielflächen, Wege, Stellplätze und Zufahrten

Nutzungsbedingt müssen viele Flächen befestigt werden und zwar so, dass die bisherige textliche Festsetzung C.III.1.3 nicht eingehalten werden kann und aufgehoben werden muss.[20]

Während der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfs wies ein Bürger darauf hin, dass auf der Höhe der Flurstücke 1312 und 1313 (Dorfstraße 49 und 50) westlich des Sportplatzes eine erhöhte Grünfläche und Bepflanzung mit vier Bäumen geplant ist (vgl. Abbildung 5 auf Seite 15). Eine optische Trennung von Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche wird gewünscht, also eine deutliche Erhöhung der Grünfläche über das umgebende Niveau hinaus. Bei der Abwägung berücksichtigte die Gemeinde, dass der Wettbewerbsbeitrag eine Aufschüttung und Bepflanzung vorsieht, aber derzeit die Ausführungsplanung noch nicht so weit fortgeschritten ist, dass konkrete Aussagen zur Höhe der Aufschüttung gemacht werden könnten; es könnte sogar sein, dass die Fläche für eine Sickermulde gebraucht wird, um das Niederschlagswasser von der Sporthalle zu entsorgen. Bei der weiteren Abstimmung der Planung soll aber der Wunsch der Anwohner nach einer optischen Trennung von Sportplatz und privatem Baugrundstück berücksichtigt werden.

Ferner wendete der Bürger ein, dass eine übermäßige Verschattung der Freiflächen auf den Flurstücken 1312 und 1313 verhindert werden sollte und daher für die Anpflanzung der vier Bäume keine Großbäume, sondern mittelgroße Bäume oder Obstbäume gemäß der textlichen Festsetzung C.III.3 gewählt werden sollten. Noch besser wäre eine Bepflanzung ausschließlich mit Sträuchern. Bei der Abwägung berücksichtigte die Gemeinde, dass zwar die Ausführungsplanung noch nicht so weit fortgeschritten ist, dass konkrete Aussagen möglich wären, der Belang der Anwohner aber bei der weiteren Abstimmung der Planung berücksichtigt werden soll.

20 Die textliche Festsetzung C.III.1.3 lautet: „Bodenversiegelungen sind bodenschonend und flächensparend zu gestalten. Befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze sind zum Untergrund luft- und wasserdurchlässig auszuführen (Teilversiegelung). Beläge sind vorzugsweise als ungebundene Schichten und Pflasterdecken mit möglichst großem Sickerflächenanteil auszuführen (Ökotragschichten).

2.3 Erhaltung von Bäumen

Der Ursprungsplan setzte zahlreiche zu erhaltende Bäume zeichnerisch fest, d.h. die Bäume sind nicht nur zu erhalten, sondern bei Abgang ist ein Baum der gleichen Art an der gleichen Stelle zu pflanzen. Da die Bäume ohnehin durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind[21], soll auf die zeichnerische Festsetzung verzichtet werden. Dies erleichtert auch bauliche Maßnahmen im Zuge der notwendigen Erweiterungen der Schule; sollten Bäume gefällt werden müssen, richten sich die Ersatzpflanzungen nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Der derzeitige Baumbestand wird – ohne Festsetzung – auf der Basis einer aktuellen Vermessung dargestellt.[22]

2.4 Ausgleich

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt – wie bereits weiter oben ausgeführt – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als ... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig." D.h. es ist kein Ausgleich für die neuen Baurechte erforderlich. Es steht der Gemeinde jedoch frei, trotzdem einen Ausgleich festzusetzen. So wurde im Übrigen bereits bei der 8. und 11. Änderung verfahren, die ebenfalls nach § 13a BauGB durchgeführt wurden; denn die Gemeinde will sich nicht besser stellen als die Bürger auf den benachbarten Baugrundstücken, die nach dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1999 bei Neuversiegelungen einen Ausgleich leisten müssen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht vor, dass für neue bauliche Anlagen ein Baum (bzw. zwei Obstbäume) je 40 m² neu versiegelter Fläche zu pflanzen ist (sind), jedoch auf Baugrundstücken maximal eine Pflanzdichte von einem Baum je 200 m² Grundstückfläche gefordert werden kann (Kappungsgrenze). Diese Regelung hat zur Folge, dass auf bisher unversiegelten Grundstücken im ungünstigsten Fall eine Neuversiegelung nur zu 20 % durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden muss, denn für die Neuversiegelung von 200 m² Grundstücksfläche müssten eigentlich fünf Bäume gepflanzt werden, es kann aber wegen der Kappungsgrenze nur die Pflanzung von einem Baum gefordert werden. Für darüber hinausgehende Neuversiegelungen erfolgt kein Ausgleich durch Baumpflanzungen.

Gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)[23] sind Neuversiegelungen in gleichem Umfang durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Falls

21 Satzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Baumschutzsatzung) vom 23. April 2015, zuletzt geändert am 15. November 2015.

22 Vermessungsbüro Lutz Müller: Bebauungsplan M 1:1000 Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete, Königs Wusterhausen April 2016.

23 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Potsdam 2009.

entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen nicht umsetzbar sind, kann der Ausgleich durch eine deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen unversiegelter Flächen erfolgen, z.B. Umwandlung eines Ackers in Extensivgrünland. Für derartige Maßnahmen ist z.B. ein Flächenverhältnis von 1:2 zwischen Neuversiegelung und Ausgleichsfläche anzuerkennen. Falls nachweisbar keine Entsiegelungs- oder Aufwertungsmaßnahmen realisierbar sind, können Einzelbaumpflanzungen in einem Verhältnis von einem Baum pro 50 m² Versiegelung von Boden allgemeiner Funktionsausprägung bzw. von einem Baum pro 25 m² Versiegelung von Boden besonderer Funktionsausprägung als Ersatzmaßnahme herangezogen werden.

Da im Änderungsgebiet und im näheren Umfeld keine geeigneten Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen oder wirksame Aufwertungsmaßnahmen vorhanden sind, sieht der Änderungsbebauungsplan als Ausgleich für Neuversiegelungen die Regelung vor, dass für neue bauliche Anlagen ein Baum (bzw. zwei Obstbäume) je 40 m² neu versiegelter Fläche zu pflanzen ist (sind). Das in den HVE empfohlene Verhältnis von 1 Baum je 50 m² Versiegelung von Boden allgemeiner Funktionsausprägung wird auf einen Baum je 40 m² Neuversiegelung erhöht, um mit den Baumpflanzungen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten/Lebensgemeinschaften, Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Die Pflanzungen sind bis zu einer Pflanzdichte von einem Baum je 100 m² Grundstücksfläche auszuführen, für Obstbäume wird eine maximale Pflanzdichte von 1 Obstbaum je 65 m² Grundstücksfläche festgelegt. Falls aus sachlichen Gründen, z.B. aufgrund von Abstandsregelungen, die erforderliche Anzahl an Bäumen nicht zu verwirklichen ist, kann ersatzweise eine Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern und einer Pflanzdichte von einem Strauch pro 1 m² Pflanzfläche als Ersatz für einen nicht gepflanzten Baum angelegt werden.

Wie schon bei der 7., 8. und 11. Änderung des Bebauungsplans werden also die unter C.III.1.1 und C.III.1.2 festgesetzten Ausgleichspflanzungen für neue Versiegelungen im Grundsatz übernommen, jedoch neu gefasst.

2.5 Straßenverkehrsflächen

Das Änderungsgebiet grenzt teilweise unmittelbar an die westlich gelegene Dorfstraße und damit die Landesstraße L 30, insbesondere auch direkt südwestlich der geplanten Zweifeldhalle. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat in seinen Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf darauf hingewiesen, dass die Erschließung vorrangig über Gemeindestraßen erfolgen sollte und dass Änderungen oder Ergänzungen von Zufahrten von der Landesstraße aus der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen. Die Antrag ist gesondert bei der Straßenbauverwaltung zu stellen und von dieser zu beurteilen.[24]

24 Stellungnahmen des Landesbetriebs Straßenwesen vom 5. September 2016 und vom 18. September 2017.

Nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs steht fest, dass die Zweifeldhalle im Südwesten des Änderungsgebiets von der Dorfstraße aus erschlossen werden muss. Die Zweifeldhalle soll sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport genutzt werden. Den Vereinsmitgliedern werden aber direkt an der Zweifeldhalle nur zwei Stellplätze für Behinderte zur Verfügung stehen, die übrigen Stellplätze sind an der Mittelstraße vorgesehen, und zwar im nordöstlichen Teil der Gemeinbedarfsflächen bei der alten Turnhalle. Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Landesstraße durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge wird also sehr gering sein.

Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde überdies, dass im Bereich der geplanten Zweifeldhalle bisher das allgemeine Wohngebiet WA 6 mit einer kurzen Erschließungsstraße vorgesehen war (vgl. Abbildung 8 auf Seite 45) und dass mit dessen Realisierung eine erheblich größere Verkehrsbelastung verbunden wäre.

Die Straßenbauverwaltung wies außerdem darauf hin, dass sie im Plangebiet keine Maßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms zu ihren Lasten durchführen wird.

2.6 Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkern Neuzeit – Nr. 60790“.[25] Daher sind Bodeneingriffe nach § 9 Abs. 1 BbgDSchG[26] erlaubnispflichtig und erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

Die ehemalige Schule (heute Hort I) steht als Einzeldenkmal „Gemeindeschule – Nr. 09180612“ unter Schutz. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist „... auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, ...“ geschützt. Daher hat das Dezernat Praktische Denkmalpflege des Brandenburgisches Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bei der 11. Änderung darauf hingewiesen, dass alle Bauprojekte in der näheren Umgebung einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.[27]

Ergänzend empfahl die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland, im Zuge der Planungen für die Schulerweiterung dringend Vorabstimmungen zu Detailfragen mit den Denkmalschutzbehörden.[28]

25 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Märkisch-Oderland, Stand: 31.12.2015.
26 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 9, S. 215).
27 Stellungnahme vom 21. April 2015.
28 Stellungnahme vom 21. April 2015.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die E.DIS AG und die EWE Netz GmbH haben in ihren Stellungnahmen auf den Bestand von Versorgungsleitungen im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzenden Bereichen und ferner darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen unbedingt aktuelle Bestandspläne anzufordern sind.[29]

Die Untere Wasserbehörde wies darauf hin, dass gemäß § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)[30] die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist, und dass – soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen – Niederschlagswasser zu versickern ist. Ergänzend führte das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft, aus, dass während der Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass die Verunreinigung von Gewässern vermieden wird. Auf die Meldepflichten nach § 21 BbgWG wird hingewiesen.

2.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans hat das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost, Immissionsschutz, in seiner Stellungnahme[31] mitgeteilt, dass der beabsichtigten Änderung immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen stehen. Unabhängig davon sei in Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der Nutzungen im Zusammenhang mit den konkreten Bauvorhaben zu prüfen. Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, dass nach § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)[32] Geräuscheinwirkungen, die in Kindertageseinrichtungen, auf Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen von Kindern verursacht werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Außerdem seien bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen der Turnhalle (an der Mittelstraße) nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)[33] die Zeiten, die dem Schulsport zuzurechnen sind, außer Betracht zu lassen.

Da während der 11. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde das „Hubschraubergrundstück“ (Flurstücke 1314 und 1357 im südwestlichen Teil des Änderungsgebiets) noch nicht zur Verfügung stand, wurde davon ausgegangen, dass mittelfristig die Turnhalle durch den Neubau einer Zweifeldhalle ersetzt werden muss (Teilbereich Sportanlage auf dem Flurstück 373/2 im Nordosten des Ände-

29 Stellungnahmen vom 17. August und 12. September 2016.

30 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

31 Stellungnahme vom 20. Mai 2015.

32 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

33 Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468).

rungsgebiets) und dort sowohl schulischer wie außerschulischer Sport stattfinden würde. Inzwischen steht fest, dass die Turnhalle, sobald die neue Zweifeldhalle auf dem „Hubschraubergrundstück“ errichtet und nutzbar sein wird, ausschließlich dem Vereinssport dienen wird, weshalb künftig für die Turnhalle die Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beachten ist. In diesem Zusammenhang ist besonders auf den Schutz der Wohnnutzungen in der Umgebung hinzuweisen; z.B. grenzt unmittelbar nördlich an den Teilbereich Sportanlage das allgemeine Wohngebiet WA 5 an. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 der Sportanlagenlärmschutzverordnung betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A), und nachts 40 dB(A).[34]

Da in der neu zu bauenden Zweifeldhalle sowohl schulischer wie außerschulischer Sport geplant ist, gilt dort für den Vereinssport sinngemäß das Gleiche; denn sowohl westlich wie südlich grenzen Mischgebiete mit Wohnnutzungen an. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zwar um die neue Zweifeldhalle herum Freianlagen für Spurt, Weitsprung, Gymnastik etc. geplant sind, diese aber ausschließlich dem Schulsport dienen sollen. Vereinssport ist nur für die Halle vorgesehen.

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans wies das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost, Immissionsschutz, darauf hin, dass für die Vereinsnutzung der Zweifeldhalle Stellplätze für Besucher vorgehalten werden müssen. Die mit deren Nutzung verbundenen Lärmemissionen müssen wegen der westlich wie südlich angrenzenden Mischgebiete mit Wohnnutzung im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden. Grundsätzlich stehen dem Vorhaben aber keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.[35]

Nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs steht fest, dass die Stellplätze für Vereinssportler an der Mittelstraße errichtet werden sollen, und zwar im Nordosten der Gemeinbedarfsflächen bei der alten Turnhalle (siehe Abbildung 5 auf Seite 15). In unmittelbarer Nähe der Zweifeldhalle sind nur zwei Stellplätze für Behinderte geplant.

Im Übrigen berücksichtigt die Gemeinde bei der Abwägung, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erforderlich werden kann, da „bei der Planung von baurechtlich genehmigungspflichtigen Sportanlagen … die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unmittelbar im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden (ist). … Im Bebauungsplan kann daher in der Regel auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden, er muss jedoch die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte ermögli-

34 Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:
1. tags an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr,
2. nachts an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr, und 22.00 bis 24.00 Uhr,
3. Ruhezeit an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

35 Stellungnahme vom 12. September 2016.

chen."[36]

Hinsichtlich der Ergänzung beim zweiten Entwurf (Zulässigkeit eines Blockheizkraftwerkes auf der Gemeinbedarfsfläche für die Zweifeldhalle) teilte das Landesamt für Umwelt, Technischer Umweltschutz, mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zur Errichtung und dem Betrieb der Anlage ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche, Luftverunreinigungen) darzulegen. Ggf. sind Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen umzusetzen.[37]

2.9 Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich ist.[38] Die Gemeinde teilt diese Ansicht und hat bereits zum Vorentwurf eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben, die mit Stand Juli 2016 vorliegt.[39]

In ihrer Stellungnahme zum 1. Entwurf forderte die Untere Naturschutzbehörde die Gemeinde auf, die in der Untersuchung enthaltenen Schutzmaßnahmen zu beachten:[40]

- Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 Abs. 5 Ziffer 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)[41] verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.
- Altbäume, deren Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigen, sollten erhalten werden.
- Das Abstandsgrün sollte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von 2 m aufweisen sollten.
- Für die ganzjährig geschützten Nistplätze müssen im Falle einer Beseitigung Ersatzniststätten an geeigneten Standorten angebracht werden.

Und schließlich wies die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass in Abhängigkeit davon, wann mit dem Bauvorhaben begonnen wird, eine nochmalige artenschutzfachliche Kontrolle durchzuführen und ein entsprechender Bericht der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

36 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam 2007, B 24.1, S. 10.
37 Stellungnahme vom 3. Januar 2018.
38 Stellungnahme vom 22. August 2016.
39 Scharon, Jens: Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des B-Plangebiets Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Berlin 2016.
40 Stellungnahme vom 20. September 2017.
41 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Satzungsbeschluss vom 15. April 1999

C.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 WA-Gebiete (§ 1 und 4 BauNVO)

- Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nach BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen werden im WA 2 bis WA 5 ausgeschlossen.
- Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 MD-Gebiete (§ 1 und 5 BauNVO)

- Zulässig sind:
  1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  3. sonstige Wohngebäude,
  4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  6. sonstige Gewerbebetriebe,
  7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  8. Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen sind nicht zulässig.
- Nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne § 4a (3) Nr. 2 sind nicht zulässig.

1.3 MI-Gebiete (§ 1 und 6 BauNVO)

- Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  6. Gartenbaubetriebe
- Großflächige gewerbliche Nutzungen (wie z.B. Gärtnereien und Baumschulen) sind im gesamten MI-Gebiet unzulässig.
- Tankstellen sind nicht zulässig
- Nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 sind im gesamten Gebiet MI nicht zulässig.
- Im MI 4, MI 5 und MI 11 sind Gartenbaubetriebe unzulässig.

1.4 Festlegung von Gebietsflächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind

- Diese Festlegung gilt für die Gebiete MD 1 bis MD 5, sowie für die Gebietsflächen MI 1, MI 2, MI 3, MI 11 und MI 12.
- Die „Scheunengrenze“ stellt den Übergang von bebaubaren Flächen zu den von jeder Bebauung freizuhaltenden Gebietsflächen dar. Entsprechend der historischen dörflichen Nutzungsstruktur sind diese Flächen der gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.
- Eine Bebauung außerhalb der Flächen MD 1 ABCDEFGHIJKLMNOA, MD 2 ABCDEFGHIJKLA und MNOPQRM, MD 3 ABCDEA, MD 4 ABCDEFGHIA und MD 5 ABCDEFGHIJKLMA ist nicht zulässig.
- Ausnahmen zu den zwei vorgenannten Festlegungen sind Tierkoppeln und offene Tierunterstände im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzung, Pensionstierhaltung, Urlaub auf dem Bauernhof, Reiterhof usw. Die Grundfläche von Tierunterständen darf jedoch 80 m² nicht überschreiten
- Hochwasserschutzgräben sind beidseitig 5,0 m von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BbgWG § 87). Diese Festlegung gilt auch für Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO. Diese Festlegung gilt auch für alle WA-Gebiete.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- In Baugebieten mit flächenhafter Ausweisung von Baufeldern (WA- und MI-Gebiete) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und Angabe der Geschossigkeit (Vollgeschosse) laut Planeinschrieb definiert.
- In Baugebieten mit Baukörperausweisung (MD-Gebiete) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundfläche (in m²) und Angabe der Geschossigkeit (Vollgeschosse) definiert.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

- Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche, unveränderte Geländeoberfläche (Nullniveau).
- Für das Erdgeschoss wird eine maximale Fußbodenhöhe von 0,90 m über OK Bezugspunkt festgelegt (max. Sockelhöhe = 0,90 m).
- Für die Festlegung der Traufhöhe von Gebäuden gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachfläche.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 WA-Gebiete

- Für alle WA-Gebiete gilt die offene Bauweise mit folgender Maßgabe:
  - eingeschossige Gebäude:

    WA 5

    - zulässig sind Einzelhäuser
    - Frontbreite bei giebelständiger Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche: max. 9,0 m
    - Frontbreite bei traufständiger Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche: max. 15,0 m
    - Dachform: Schrägdach als Satteldach (DNG 35°- 45°), oder Krüppelwalmdach, andere Schrägdachformen sind ausnahmsweise zulässig.

    WA 1 (hinteres Baufeld)

    - Gebäudelänge im Traufbereich: max. 24,0 m
    - Gebäudebreite: max. 12,0 m
    - Dachform: Schrägdach als Satteldach (DNG 15° - 35°), andere Schrägdachformen sind ausnahmsweise zulässig.

- zweigeschossige Gebäude

  WA 1 (straßenseitiges Baufeld), WA 2, WA 3, WA 4

  - zulässig sind Einzelhäuser (in Teilbereichen auch Doppelhäuser)
  - Frontbreite bei giebelständiger Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche: max. 9,00 m
  - Frontbreite bei traufständiger Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche: max. 15,0 m
  - Traufhöhe: max. 6,00 m (in Teilbereichen 4,00 m)
  - Firsthöhe: max. 12,00 m (in Teilbereichen 9,00 m)
  - Dachform: Schrägdach als Satteldach (DNG 35° - 45°), Mansarddach (DNG > 70° im unteren Dachbereich), andere Schrägdachformen sind ausnahmsweise zulässig.

4.2 MD-Gebiete

- Die Festsetzungen gelten für die MD-Gebiete MD 1 bis MD 5.
- Für das MD-Gebiet wird zur Sicherung und Fortführung der halboffenen Bauweise (historische 3- und 4- Seitenhöfe) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das ermöglicht, an einer Grundstücksseite ohne Abstandsfläche an die Grenze zu bauen.
- Durch eine Baukörperausweisung mit Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und Firstrichtung ist die abweichende Bauweise hinreichend definiert.
- Bei traufständig angeordneten Häusern darf bei einer Grenzbebauung nicht unmittelbar am Giebel angebaut werden. Ein Anbau ist zulässig bei gleicher Dachneigung und einem Traufunterschied von min. 0,50 m und max. 1,00 m.
- Die Mindestlänge von Baukörpern muss 2/3 der max. möglichen „Baukörperlänge“, gemessen in Firstrichtung, betragen.
- Die Länge (Traufseite) von Einzelgebäuden im „Hofbereich“ darf 24,0 m nicht überschreiten.
- Die Traufhöhen von Gebäuden der Hauptnutzung im “Hofbereich“ dürfen 4,00 m nicht unter- und 5,50 m nicht überschreiten.
- Dachform: Satteldach (DNG 35° - 50°); eine Pultdachform ist ausnahmsweise zulässig, wenn ein Gebäude der Hofbebauung mit der Traufseite auf die Nachbargrenze gebaut wird und das Gebäude schmaler als 6,00 m ist.
- Gebäude, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind nur mit Satteldach und einer Firstrichtung lt. Planeinschrieb zulässig.
- Bei Gebäuden für ausschließlich landwirtschaftliche Betriebsstätten (Haupterwerbsstätten) sind Ausnahmeregelungen nach § 31 (1) BauGB unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB und § 15 (1) und (2) BauNVO möglich.

4.3 MI-Gebiete

- Für die MI-Gebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 6, MI 11 und MI 12 mit flächenhafter Ausweisung von Baufeldern wird eine “halboffene Bauweise“ als abweichende Bauweise festgesetzt.
- Die abweichende Bauweise in diesen MI-Gebieten sieht folgende Möglichkeiten für eine Bebauung mit Gebäuden der Hauptnutzung vor:

  1. einseitige Grenzbebauung,
  2. Bebauung mit Grenzabstand zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen.

- Bei traufständig angeordneten Häusern darf bei einer Grenzbebauung nicht unmittelbar am Giebel angebaut werden. Ein Anbau ist zulässig bei gleicher Dachneigung und einem Traufunterschied von min. 0,50 m und max. 1,00 m.
- Für die abweichende Bauweise gelten folgende Maßgaben für Gebäudeabmessungen:

  1. an öffentliche Verkehrsflächen grenzende Teile der Baufelder:

     - Geschossigkeit lt. Planeinschrieb: zweigeschossig
     - Bauform Einzelhausbebauung
     - Gebäudefrontlänge bei giebelständiger Bebauung: max. 10,0 m
     - Gebäudefrontlänge bei traufständiger Bebauung: max. 12,0 m
     - Traufhöhen mind. 4,0 m - max. 5,0 m
     - Firsthöhe max. 12,5 m
     - Dachform: Satteldach (DNG 35°- 45°) oder Mansarddach (DNG > 70° im unteren Dachbereich)
     - ein ungehinderter Zugang (B = 3,00 m) in den hinteren Hofbereich muss gewährleistet bleiben.

  2. Hofbebauung
  (Teil des Baufeldes definiert durch “Abgrenzungslinie - Knotenlinie“ von an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Baufeldflächen)

     - Geschossigkeit lt. Planeinschrieb: eingeschossig
     - Bauform Einzelhausbebauung
     - Die Länge von Einzelgebäuden darf bei traufständiger Stellung zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche 15,0 m nicht überschreiten.
     - Die Breite von Einzelgebäuden darf bei giebelständiger Stellung zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche 8,0 m nicht überschreiten.
     - Traufhöhen mind. 3,00 m - max. 4,50 m
     - Firsthöhe max. 9,50 m
     - Dachform: Satteldach (DNG 35°- 45°), andere Schrägdachformen sind ausnahmsweise zulässig (Mansarddachformen sind unzulässig).

  3. übrige MI-Gebiete

     - Für die MI-Gebiete MI 4 und MI 5 gelten die Festsetzungen einer offenen Bauweise. Im an die Lindenstraße angrenzenden Baufeld wird eine dreigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben.

- Für die MI-Gebiete MI 7 und MI 8 gelten die Festsetzungen einer offenen Bauweise. Es sind zweigeschossige Einzelhäuser zulässig. Die max. Trauf-/ Firsthöhen werden auf 6,00 m / 12,00 m begrenzt.
- Für die MI-Gebiete MI 9 und MI 10 gelten die Festsetzungen einer offenen Bauweise. Es sind zweigeschossige Gebäude mit einer max. Frontlänge von 15,00 m bei traufständiger Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche und einer max. Gebäudetiefe von 30,00 m bei giebelständiger Bebauung zulässig. In Teilbereichen des MI 9 gilt eine Beschränkung der max. Trauf-/ Firsthöhen auf 4,00 / 9,00 m.
- Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Andere Schrägdachformen sind ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf entsprechend den im Plan gekennzeichneten Bereichen für Schule, Kita, Sporthalle, Sportplatz, Kinderbauernhof und Kirche.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sporthalle" und "Sportplatz" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

6. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)

6.1 Gebiete mit Baukörperausweisung
(MD 1 bis MD 5)

- Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn ansonsten alle Baukörper ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden.
- Garagen sind auch im Erdgeschoss von Hofgebäuden der Hauptnutzung zulässig.
- Carports und ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, grundsätzlich jedoch nur innerhalb der Flächen MD 1 ABCDEFGHIJKLMNOA, MD 2 ABCDEFGHIJKLA und MNOPQRM, MD 3 ABCDEA, MD 4 ABCDEFGHIA und MD 5 ABCDEFGHIJKLMA.
- Die vorderen Baugrenzen und Baulinien gelten auch für Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze.
- Überdachte Stellplätze (Carports) müssen mind. an 2 Seiten und 50 % ihrer Seitenfläche offen sein.
- Hofstrukturen dürfen durch Garagen und Carports nicht zerstört werden.

6.2 Übrige Gebietsflächen

- Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- In den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 6, MI 11 und MI 12 sind Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei diese hinter die Baulinie zurücktreten können.
- In den Gebieten MI 9 und MI10 sind Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze außerhalb der von Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Flächen sowie innerhalb des Bauwichs nur in Ausnahmen (sinngemäß nach § 31 (2) BauGB) zulässig. Ebenerdige Stellplätze können jedoch zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitigen Bauflucht angeordnet werden.
- In den WA-Gebieten und MI 4, MI 5, MI 7 und MI 8 sind Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwich zulässig.
- Überdachte Stellplätze (Carports) müssen mind. an 2 Seiten und 50 % ihrer Seitenfläche offen sein.

7. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

- Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Optisch störende Nebenanlagen, wie z.B. Flüssiggastanks und andere „Fremdkörper“ dürfen nicht vor der Bauflucht bzw. im Bauwich aufgestellt werden.
- In den MI-Gebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO nur innerhalb der von Baulinien und Baugrenzen umschlossenen Flächen zulässig.
- Im Gebiet MI 12 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur innerhalb der Fläche ABCDA.
- In den MD-Gebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch grundsätzlich nur innerhalb der Flächen MD 1 ABCDEFGHIJKLMNOA, MD 2 ABCDEFGHIJKLA und MNOPQRM, MD 3 ABCDEA, MD 4 ABCDEFGHIA und MD 5 ABCDEFGHIJKLMA.
- Hofstrukturen dürfen durch Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) nicht zerstört werden.

8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet. Ausnahmen sind zulässig für versteckt liegende Stätten in den Gebieten WA 1 bis WA 4.

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind in Form, Farbe und räumlichen Umfang eindeutig der Gestalt des Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und sind nur zulässig in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses.
- Die Höhe von Werbeanlagen darf 1,00 m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 3,00 m nicht überschreiten.
- Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 0,80 m abstehen, eine seitliche Ansichtsfläche von 0,80 m Höhe, 0,60 m Breite und eine Stärke von 0,40 m nicht überschreiten.
- In den MD-Gebieten sind grundsätzlich nur Flachwerbeanlagen zulässig. Flachwerbeanlagen sind auszubilden als:
  - an die Wand gemalte Schriftzüge oder Einzelbuchstaben,
  - als hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand (Schattenschrift).
- Nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben und Leuchtkästen sind nur zulässig, wenn sie sich in das Fassadenbild einpassen. Die Schrifthöhe darf 0,40 m, die Tiefe / Höhe von Leuchtkästen 0,15 /0,60 m nicht überschreiten. Blinkende und grelle Leuchtreklamen sind unzulässig.
- Alle Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein.
- Warenautomaten sind nur an Hauswänden im Bereich von Haus- und Ladeneingängen bis jeweils 0,5 m² Größe zulässig. Ihre Anzahl wird auf zwei Stück pro Aufstellungsort begrenzt. Im Dorfkernbereich (MD-Gebiete und MI 1, MI 2, MI 3, MI 6 und MI 12) sind Warenautomaten zur Straße hin unzulässig.
- Das Bekleben von Fassaden, Schaufenstern, Eingangstüren, Stützen und Mauern mit Plakaten und Werbeanschlägen ist unzulässig.
- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

C.II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BbgBauO

- Diese Festsetzungen gelten für das Gebiet des Dorfkernbereiches (MD 1 bis MD 5 sowie MI 1 bis MI 3, MI 6 und MI 12) mit seinen historischen Hofanlagen. Die Festsetzungen gelten sinngemäß auch für Nebenanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO) sowie für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO).
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 87 Abs. 1 Pkt. 2 BbgBOÄG).

1. Dächer

- In den Gebieten MD 1 bis MD 5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Ausnahmsweise können in den „Hofbereichen" bei traufseitiger Grenzbebauung Pultdächer zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Satteldaches entspricht. Wenn an der Nachbargrenze an ein Pultdach angebaut wird, dann ist die gleiche Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung aufzunehmen.
- In den Teilen von Baufeldern MI 1 bis MI 3, MI 6 und MI 12, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind neben Satteldächern (DNG 35° - 45°) auch Mansarddächer (DNG > 70° im unteren Dachbereich) zulässig. Bei eingeschossigen Häusern sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.
- Die geneigten Dächer sind mit nichtglänzenden Ziegeln oder Betonpfannen in naturroten (rot bis rotbraun) Farbtönen zu decken. Ausnahmsweise können abweichende Farbtöne (blaugrau, altfarben) in der Straßenfront der Lindenstraße gestattet werden.
- Solarenergiesysteme auf Dachflächen bei Gebäuden dürfen 40 % der Hauptdachfläche nicht überschreiten und grundsätzlich nicht von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sein.
- Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer muss mindestens 20° betragen. Die Traufhöhe von Garagen und anderen Nebengebäuden darf 3,0 m nicht überschreiten. Deckungen aus Kunststoff und Baustoffimitaten sind unzulässig.

2. Dachgaupen

- Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Dachhausgaupen. Es darf jedoch in einer Dachfläche nur eine Gaupenform zur Anwendung kommen.
- Dachgaupen in der zweiten Dachebene von Mansarddächern sind unzulässig.
- Die Gesamtlänge von Dachgaupen darf maximal 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen.
- Zwischen zwei Dachgaupen ist eine Dachfläche von mindestens 1,50 m Abstand vorzusehen.
- Die Einzelbreite von Dachgaupen wird auf 1,80 m beschränkt.
- Die Eindeckung der Dachgaupen muss der des Hauptdaches entsprechen.
- Gaupendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.
- Bei Gebäuden, deren Dachflächen an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, muss die Höhe der Fenster von Dachgaupen um mindestens 1/4 niedriger sein, als die Fenster der darunterliegenden Geschosse.

3. Dachüberstand

Der Dachüberstand darf an der Traufe (einschließlich Dachrinne) max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m betragen.

4. Dachflächenfenster

- Dachflächenfenster sind nicht zulässig an Dachflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen und in der zweiten Dachebene von Mansarddächern.
- Die Fläche von Fenstern in der Ebene geneigter Dachflächen darf 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Mit Dachflächenfenstern ist zum First und zur Traufe ein Abstand von je 1,00 m, zum Ortgang von 2,00 m und untereinander von min. 1,50 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit Kniestock im Dachgeschoss kann der Abstand zur Traufe geringer gehalten werden.
- Dachflächenfenster dürfen max. über 3 Sparrenfelder gehen und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen und Freitreppen

- Vorgärten dürfen mit Hecken, Holzzäunen oder Mauern aus dem Material der Baukörper eingefriedet werden. Jägerzäune und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig, mit Ausnahme evtl. noch vorhandener historischer Drahtzäune und deren Ergänzungen. Leuchtende und helle Farben für Zäune sind unzulässig.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Freitreppen haben sich in ihrer Form und Größe dem historischen Erscheinungsbild anzupassen.
- Hofstrukturen dürfen durch Einfriedungen nicht zerstört werden.
- An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind dichte und ebenerdig abschließende Zäune nicht zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Unter Beachtung der Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (BbGNRG vom 28.6.1996) wird eine Abpflanzung der Grundstücksgrenzen, vorzugsweise mit Gehölzen nach Pflanzenliste, empfohlen.

6. Materialien für Außenwände und Fassaden

- Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- Bei Fassadenanstrichen dürfen nur helle, gebrochene Pastellfarbtöne mit einem Hellbezugswert von > 50 verwendet werden. Für farbig abgesetzte Fassadendetails und Sockelbereiche gilt diese Beschränkung nicht.
- Als Hauptmaterialien für Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Ziegelmauerwerk und Putz zulässig. Bei traufständigen Gebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Dorfstraße ist als Hauptmaterial nur Putz zulässig.
- Als Hauptmaterialien für Fassaden der übrigen Gebäude (z.B. Hofgebäude) sind im Bereich der Dorfstraße nur Ziegelmauerwerk und Klinker zulässig.

- Aneinander gebaute Gebäude sind farblich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- An Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist ein Sockel auszubilden. Die Höhe soll min. 0,30 m und max. 0,90 m betragen.
- Plastische Fassadenbauteile wie Lisenen, Pilaster, Einschnitte sind zulässig.
- Fassadenverkleidungen (einschl. Sockelverkleidungen) jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen, Waschbetone, Glasbausteine, Spaltklinker, Bleche und glänzende Anstriche sind nicht zulässig.

7. Fenster und Türen/Tore

- An straßenseitigen Hausfassaden sind grundsätzlich nur echte Hochrechteckfenster, rechteckige Türen und Tore sowie Flachbogenfenster und -türen zulässig. Die Fenster sind durch echte Pfosten und Kämpfer (lateinisches Kreuz) zu gliedern. Im Scheibenzwischenraum angeordnete Sprossen sind unzulässig.
- Das Verhältnis der Summe aller Öffnungsflächen der Fassade muss kleiner sein, als die geschlossene Wandfläche. Der Öffnungsanteil von Fenstern (auch Schaufenster) im Erdgeschoss soll nicht mehr als 60 % der zugehörigen Wandfläche betragen. Die einzelnen Fenster sollen ein stehendes Format aufweisen, ab einer Größe von B 0,90 m / H 1,50 m durch Pfosten oder Kämpfer gegliedert sein und eine Einzelgröße von B 1,50 m / H 2,30 m nicht überschreiten.
- Öffnungen von nebeneinander liegenden Fenstern oder Türen/Toren sind durch Pfeiler von mind. 0,24 m Breite voneinander zu trennen. Fenster, Schaufenster, Türen und Tore sind mind. 0,12 m (Leibungstiefe) hinter die Fassade zurückzusetzen.
- In dem Straßenraum zugewandten Traufseiten von Gebäuden und in Giebelfassaden sind nur symmetrische Anordnungen von Fenstern und Türen/Toren zulässig, und zwar mit mittigem Eingang und flankierenden Fenstern, in Anlehnung an die historischen Wohnhausfassaden.
- Bei Umnutzungen/Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden sind vorhandene Fassadenöffnungen in ihrer ursprünglichen Anzahl und Größe im Wesentlichen zu erhalten und sollten möglichst bei schon erfolgten Veränderungen wiederhergestellt werden. Das Vermauern und Verkleinern ursprünglicher Fensteröffnungen ist unzulässig. Ausnahmen sind bei einer nicht mehr zweckmäßigen Nutzung der dahinter liegenden Räume zulässig bei nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Fassaden.
- Für Fenster, Türen und Tore ist die Verwendung von blanken oder glänzenden Materialien unzulässig. Holzkonstruktionen sollte der Vorzug gegeben werden. Fenster sind nur in weißen oder braunen Farbtönen zulässig.
- Wintergärten und Balkone sind an Gebäudefassaden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, unzulässig.

C.III. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) BbgBO

1.1 Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen, als Vegetationsflächen (z.B. Vorgärten und begrünte Flächen, Gärten, Grabeland, Ruderalflächen, Gräser- und Kräutersäume, Hecken, Baumstandorte) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Baumausgleichspflanzungen (Pkt. 1.2) können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 200 m² Grundstücksfläche gefordert werden. Flächen mit Fassaden- und Dachbegrünungen sind bei der Bebauung mit Nebenanlagen nach 1.3 (Ökotragschichten) bis zu deren Flächengröße auf die Vegetationsflächen anrechenbar.

1.2 Wird durch neue bauliche Anlagen eine Bodenfläche zusätzlich versiegelt, so ist je 40 m² Baufläche ausgleichend ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. Anstelle eines Laubbaumes können zwei Obstgehölze entsprechend Pflanzenliste verwendet werden. Die Baumausgleichspflanzung für die Umwandlung von Boden in Flächen für bauliche Anlagen hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach BaumSchS.

1.3 Bodenversiegelungen sind bodenschonend und flächensparend zu gestalten. Befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze sind zum Untergrund luft- und wasserdurchlässig auszuführen (Teilversiegelung). Beläge sind vorzugsweise als ungebundene Schichten und Pflasterdecken mit möglichst großem Sickerflächenanteil auszuführen (Ökotragschichten).

1.4 Niederschlagswasser ist dezentral am Ort des Anfalls und auf geeigneten Nebenflächen (z.B. Seitenflächen von Straßen und Wegen) zu versickern. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Durchlässigkeit des Untergrundes nachweisbar nicht ausreichend ist.

1.5 Die Pflege der öffentlichen Grünflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken:

(1) Das Pflegeregime ist auf Langschnitt (erste Reife Mitte/Ende Juni) mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr auszurichten.

(2) Das Mähgut ist abzuräumen.

2. Maßnahmen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB i.V.m. BaumSchS Petershagen / Eggersdorf

2.1 Der vorhandene Baumbestand ist geschützt (BaumSchS und Plandarstellung). Er darf nur in einem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Bei unvermeidbaren Ent-

nahmen von Bäumen ist nach BaumSchS zu verfahren. Die Baumstandorte, einschl. abgängiger und zu pflanzender Bäume, sind im Lageplan zur Bauanzeige (§ 69 BbgBO) darzustellen. Baumausgleichspflanzungen regeln sich nach Pkt. 1.1. und 1.2.

2.2 Gemäß BaumSchS § 1 (1) Nr. 2 (Orts- und Landschaftsbild) und § 1 (2) Nr. 1 (Ortscharakter), wird der Schutzstatus auf Hochstamm - Obstbäume erweitert. Geschützt sind Obstbäume, deren Stammumfang in 1,50 m Höhe über dem Erdboden mindestens 75 cm beträgt. Standorte dieser Obstbäume sind im Lageplan zur Bauanzeige darzustellen. Abgänge sind nach Anzahl zu ersetzen (Pflanzgutqualität nach Pflanzliste).

2.3 Straßenbäume sind nach Standort und Art zu erhalten (Alleen geschützt nach § 31 BbgNatSchG). Auf der Grundlage von Nachfolgeplanungen sind bereits aufgegebene Baumstandorte neu zu bepflanzen und abschnittsweise Verjüngungen vorzunehmen (Dorf- und Lindenstraße). In der Mittelstraße und den Planstraßen werden Straßenbäume als Baumreihe oder Allee gemäß Plandarstellung neu angelegt (Pflanzenliste).

2.4 Fassaden mit einem Wandanteil > 50 m² sind mittels Fassadenbegrünung zu gestalten.

3. Pflanzenliste

Großbäume (1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Ross - Kastanie
Betula pendula	Sand - Birke
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Quercus petraca	Trauben - Eiche
Tilia cordata	Winter- Linde

Mittelgroße Bäume (2. Ordnung)

Acer campestre	Feld - Ahorn
Alnus incana	Grau - Erle
Carpinus betulus	Hain - Buche
Juglans regia	Walnuss
Salix alba	Silber- Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Obstbäume

heimische Lokal - Hoch- / Halbstammsorten wie z.B. Apfel (Kaiser Wilhelm / Bittenfelder / Harberts Renette / Prinzenapfel/ Roter Boskopp / Gloster); Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Morellenfeuer; Gellerts Butterbirne, Gute Luise; Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche

Straßenbäume

Für die im Plangebiet vorgesehenen Pflanzungen von Straßenbegleitgehölzen sollten die unter Großbäume aufgeführten Arten verwendet werden. Nachpflanzungen in den bestehenden Alleen sind in der vorhandenen Art auszuführen.

Pflanzgutqualität

1. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in Hochstämmen mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 12 cm vorzunehmen.
2. Werden anstelle von Laubbäumen nach Pkt. 1 jeweils 2 Obstbäume gepflanzt (gemäß Festsetzung Pkt. 2.2), ist mindestens 2 x verpflanzte Hochstammware mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu verwenden.

Empfohlene Groß - und Normalsträucher für Einzel - und Heckenpflanzungen (Vogelnist-/Insektennährgehölze)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus eurpaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes spec.	Johannisbeeren in Sorten
Rosa spec.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben - Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Schling - und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe W, 0 / KH*
Hedera helix	Efeu N, 0, W*
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt 0, W / KH*
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt 0, W / KH*
Parthenocissus tric. „Veitchii“	(Wilder Wein) 0, S, W*

(* Himmelsrichtung der empfohlenen Pflanzseite / Kletterhilfe)

4. Textliche Inhalte des Änderungsbebauungsplanes

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, 2 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) und der Satzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Baumschutzsatzung) vom 23. April 2015, zuletzt geändert am 15. November 2015, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am 22. Februar 2018 die 12. Änderung des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ im Bereich „Grundschulzentrum“ beschlossen.

4.1 Aufhebung, Ergänzung und Änderung textlicher Festsetzungen

Im Änderungsgebiet werden die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ vom 15. April 1999 und der 1. Änderung vom 10. Juni 1999, der 7. Änderung vom 8. Februar 2007, der 8. Änderung vom 17. Dezember 2009 sowie der 11. Änderung vom 16. Juli 2015 gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen aufgehoben, ergänzt oder geändert:

§ 1 – Art der baulichen Nutzung

Abs. 1: Die bisherige textliche Festsetzung C.I.5 wird aufgehoben.

Abs. 2: Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind

- im Teilbereich Sportanlage Anlagen für schulische und außerschulische Sport- und Spielzwecke,
- im Teilbereich Schulzentrum Anlagen für schulische und kulturelle (Schule) sowie soziale Zwecke (Hort) und
- im Teilbereich Kita Anlagen für soziale Zwecke (Kita)

zulässig.

Abs. 3: Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist ein Blockheizkraftwerk mit einer Feuerungswärmeleistung von weniger als 1 MW (Megawatt) und die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zuläs-

sig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Kohlenstoffdioxid (CO2), Schwefeldioxid (SO2), Stickstoffoxid (NOx), Kohlenmonoxid (CO) und Staub in Gramm pro Kilowattstunde (g/kWh) höchstens denen von Erdgas entsprechen.

§ 2 – Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Abs. 1: Auf den Flächen für Gemeinbedarf dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

Abs. 2: Die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen der zulässigen Grundflächen, der Bauweise, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen werden aufgehoben.

Abs. 3: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 52,50 m ü.NHN.

Abs. 4: Für den Hort II im Teilbereich Schulzentrum (Bereiche A, B, C und D) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in östlicher und südlicher Richtung jeweils 1 m. Die Oberkante wird für Hauptanlagen im Bereich A mit 3,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 – Gestaltung der baulichen Anlagen

In den Bereichen A und B des Hortes II im Teilbereich Schulzentrum ist eine vollständige Überdachung der baulichen Anlage zulässig, im Bereich C ist eine Überdachung von 2/3 der baulichen Anlage zulässig, und im Bereich D ist eine Überdachung der baulichen Anlage unzulässig.

§ 4 – Anpflanzung von Bäumen

Abs. 1: Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen C.III.1.1 und C.III.1.2 werden aufgehoben.

Abs. 2: Wird durch neue bauliche Anlagen eine Bodenfläche zusätzlich versiegelt, so ist je 40 m² neu versiegelter Fläche ein Baum nach Pflanzenliste C.III.3 zu pflanzen. Baumausgleichspflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m² Grundstücksfläche gefordert werden. Anstelle eines Laubbaumes können zwei Obstbäume (Hoch-/Halbstämme) entsprechend Pflanzenliste C.III.3 bis zu einer Pflanzdichte von 1 Obstbaum je 65 m² Grundstücksfläche gepflanzt werden. Ist die erforderliche Anzahl an Laub- und/oder Obstbäumen auf dem Grundstück

nicht zu verwirklichen, kann ersatzweise eine Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern pro einen zu ersetzenden Baum gepflanzt werden. Die Baumausgleichspflanzung für die Umwandlung von Boden in Flächen für bauliche Anlagen hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung.

§ 5 – Befestigung der Sport- und Spielflächen, Wege, Stellplätze und Zufahrten

Die bisherige textliche Festsetzung C.III.1.3 wird aufgehoben.

4.2 Nachrichtliche Übernahme

- **Bodendenkmal**

  Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkern Neuzeit – Nr. 60790“, das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Landkreis Märkisch-Oderland, Stand 31. Dezember 2015, aufgeführt ist.

  Das Plangebiet berührt somit ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

- **Baudenkmal**

  Die ehemalige Schule (heute Hort I) steht als Einzeldenkmal „Gemeindeschule - Nr. 09180612“ unter Schutz. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist „... auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, ...“ geschützt.

4.3 Hinweise

- **Altlasten**

  Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur

Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

- **Kampfmittel**

Dem Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ist für das Plangebiet keine konkrete Kampfmittelbelastung bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV vom 23. November 1998, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09, Nr. 12, S. 262, 266) nicht berührt und deren Lage nicht verändert werden. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

- **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Lagerstättengesetz vom 4. Dezember 1934 (RGBl. I, S. 1223, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992) zu erfüllen.

Bebauungsplan Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete

12. Änderung

Zuvor rechtsverbindliche Fassung

Maßstab 1:1.000 (im Original)

0 10 30 50

Sportanlage
GRZ 0,6
FH/OK 12,5 m

Schulzentrum
GRZ 0,6
FH/OK 15,0 m

Kita
GRZ 0,6
FH/OK 9,5 m

WA 6	II
GR 120 m²	TH 3,0 m
o	FH 7,0 m

Dorfstraße

Mittelstraße

Wilhelm-Pieck-Straße

52.31 52.21 52.22

Bebauungsplan Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete

12. Änderung

2. Entwurf, Stand: 14. November 2017

Maßstab 1:1.000 (im Original)

0 10 30 50

MI 12	I
0,25	TH 3,0 m
a	FH 7,0 m

Sportanlage
GRZ 0,8
FH/OK 12,5 m

Schulzentrum
GRZ 0,6
FH/OK 15,0 m

Kita
GRZ 0,6
FH/OK 9,5 m

Sportanlage
GRZ 1,0
FH/OK 12,5 m

Dorfstraße

Mittelstraße

Wilhelm-Pieck-Straße

H=5819564
R=416721
ETRS89