

# Begründung

## Bebauungsplan „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“

### 6. Änderungsverfahren des Bebauungsplans

– Änderung im Bereich „Eggersdorfer Straße / Flurstück 1475“ -

im Ortsteil Petershagen  
der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Juni 2006

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftragnehmer (Planzeichnung)  
Architekturbüro Schmieder

Schwabenallee 24  
12683 Berlin

- 1 Änderungen gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan**  
(Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch)  
Beschluss der Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf zur Änderung der Satzung über Bebauungsplan „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ im Bereich des Flurstücks 1475 vom 19. Juni 2006 (Beschluss-Nr.: 69/06):

**1.1 Mischgebiet MI 13**

Im Bereich des Flurstücks 1475 wird ein Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 13 festgesetzt. Für das Gebiet gelten gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

**Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die zu zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 40 von Hundert überschritten werden.

**Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)**

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass ohne Abstandsflächen an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden kann.

**1.2 Mischgebiet MI 14**

Im Bereich des Flurstücks 1475 wird ein Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 14 festgesetzt. Für das Gebiet gelten gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

**Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)**

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass ohne Abstandsfläche an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden kann.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen, die für diesen Bereich (MI 9) getroffen wurden, bleiben bestehen. Das Grünordnerische Konzept (grünordnerische Festsetzungen) des Bebauungsplans bleibt von den geplanten Änderungen unberührt.

**2 Begründung der Änderungen**

**2.1 Mischgebiet MI 13**

**Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

Der Bebauungsplan „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ trat am 2. August 1999 in Kraft. Der Plan weist in dem Bereich zwischen der Alexander-Giertz-Straße, der Rosenstraße, der Eggersdorfer Straße und der Bahnlinie eine Verkehrsfläche aus. Diese dient der Erschließung der - in diesem Bereich zusätzlich ausgewiesenen - Baupotentiale. Die Umsetzung des B-Plans kann in dem beschriebenen Gebiet mit einem Umlegungsverfahren realisiert werden. Aus diesem Grund ordnete die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf die Durchführung der Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Petershagen-Dorfkern und angrenzende Gebiete“ an. Auf der Grundlage dieser Anordnung fasste der Umlegungsausschuss der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 16. April 2003 den Beschluss zur Einleitung des Umlegungsverfahrens „Rosenstraße“. Der Umlegungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Nr. 07/03 am 1. Juli 2003 bekannt gemacht. Aufgabe des Umlegungsausschusses ist es, einen Umlegungsplan aufzustellen, der die Grundstücke im Umlegungsgebiet neu ordnet, so dass sie anschließend aufgrund ihrer Lage, ihrer Form und ihrer Größe eine zweckmäßige

Erschließung und Bebauung ermöglichen. Weiterhin ist der Umlegungsplan eine Voraussetzung dafür, die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche anzulegen. Das Flurstück 1475 befindet sich im Umlegungsgebiet.

Am 01.12.2005 wurde für die Teilung und den Verkauf des vorderen Teilbereichs des Flurstücks 1475 der Flur 2 von Petershagen eine Genehmigung nach § 51(1) BauGB beantragt. Bei der Prüfung dieses Antrags kam der Umlegungsausschuss zu dem folgenden Ergebnis: Durch die Teilung des Grundstücks dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Der Bebauungsplan „Petershagen Dorfkern und angrenzende Gebiete“ sieht im Bereich des Flurstücks 1475 eine zulässige Grundflächenzahl von 0,25 vor, diese kann durch Nebenanlagen noch einmal um die Hälfte überschritten werden. Bei einer vorgesehenen Grundstücksgröße von ca. 820 m<sup>2</sup> wären demnach 308 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaubar. Mit dem zurzeit schon bestehenden Gebäude wird diese zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude bereits überschritten. Durch zusätzlich erforderlichen Stellplätze oder eine Zufahrt würde die zulässige Grundflächenzahl des Bebauungsplans noch weiter überschritten werden. Das Vorhaben würde den Festsetzungen demnach zuwider laufen. Die Teilung und der geplante Verkauf würden die Durchführung des Umlegungsverfahrens erschweren. Eine andere Möglichkeit der Grundstücksteilung ist auf Grund der bestehenden Eigentümer- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich nicht möglich. Nach der Beratung mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde der Antrag auf Genehmigung zur Teilung und zum Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 1475 zurückgezogen.

Mit der Änderung der Grundflächenzahl auf 0,5 und deren zulässiger Überschreitung wäre – im Zusammenhang mit den anderen geplanten Änderungen - eine Realisierung des Bebauungsplans, die den Interessen der Beteiligten entspricht, in dem genannten Bereich möglich. Die Grundflächenzahl würde dabei noch unter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,6 liegen.

#### **Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)**

Bisher waren in diesem Bereich maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Da bei der Änderung des Bebauungsplans die aktuellen Rechtsgrundlagen berücksichtigt werden müssen, ist hier – aufgrund der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung im Jahr 2003 - eine Anpassung hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse notwendig.

#### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird gewährleistet, dass bei Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf, ohne dass Abstandsflächen nach § 6 BbgBO eingehalten werden müssen. Dadurch wird es gelingen, die städtebaulichen Ziele (Bebauung entlang der bestehenden bzw. geplanten Erschließung, von Bebauung freigehaltene Hofflächen) mittelfristig zu realisieren.

## **2.2 Mischgebiet MI 14**

#### **Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)**

Bisher waren in diesem Bereich maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Da bei der Änderung des Bebauungsplans die aktuellen Rechtsgrundlagen berücksichtigt werden müssen, ist hier – aufgrund der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung im Jahr 2003 - eine Anpassung hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse notwendig.

#### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird gewährleistet, dass bei Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf, ohne dass Abstandsflächen nach § 6 BbgBO eingehalten werden müssen. Dadurch wird es gelingen, die städtebaulichen Ziele (Bebauung entlang der bestehenden bzw. geplanten Erschließung, von Bebauung freigehaltene Hofflächen) mittelfristig zu realisieren.

