

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg Änderungsbereich „Mierwerder Weg“, OT Petershagen

**der Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf
in der Fassung der Satzung vom 19.5.2011**

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand der Planung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
2	Plangebiet	6
2.1	Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse	6
2.2	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	6
2.3	Planerische Ausgangssituation	6
3	Planinhalt und Festsetzungen.....	10
3.1	Planinhalt.....	10
3.2	Planinhalte und Festsetzungen	10
4	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
4.1	Bodenordnung/ Entschädigungen	21
4.2	Verkehrliche Erschließung	21
4.3	Ver- und Entsorgung medientechnische Erschließung	22
4.4	Planungsrecht.....	22
5	Kosten und Folgeinvestitionen	23
6	Flächenbilanz	23
7	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	25
7.1	Erforderlichkeit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	25
7.2	Natur- und Landschaftsraum.....	25
7.3	Ausgleichsgebot.....	25
7.4	Sammelausgleichsmaßnahmen	27
7.5	Abwägung.....	27
8	Verfahren.....	28
9	Rechtsgrundlagen.....	29

Anlage 1 Versickerungsnachweis

Anlage 2 Übersichtsplan zur Ausgleichsbilanz

Anlage 3 Vorentwurf Bereich Handelseinrichtungen

Anlage 4 Gutachten Nr. L 6946 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelastung durch ein geplantes Nahversorgungszentrum mit 6 Ladeneinheiten in 15345 Petershagen/Eggersdorf

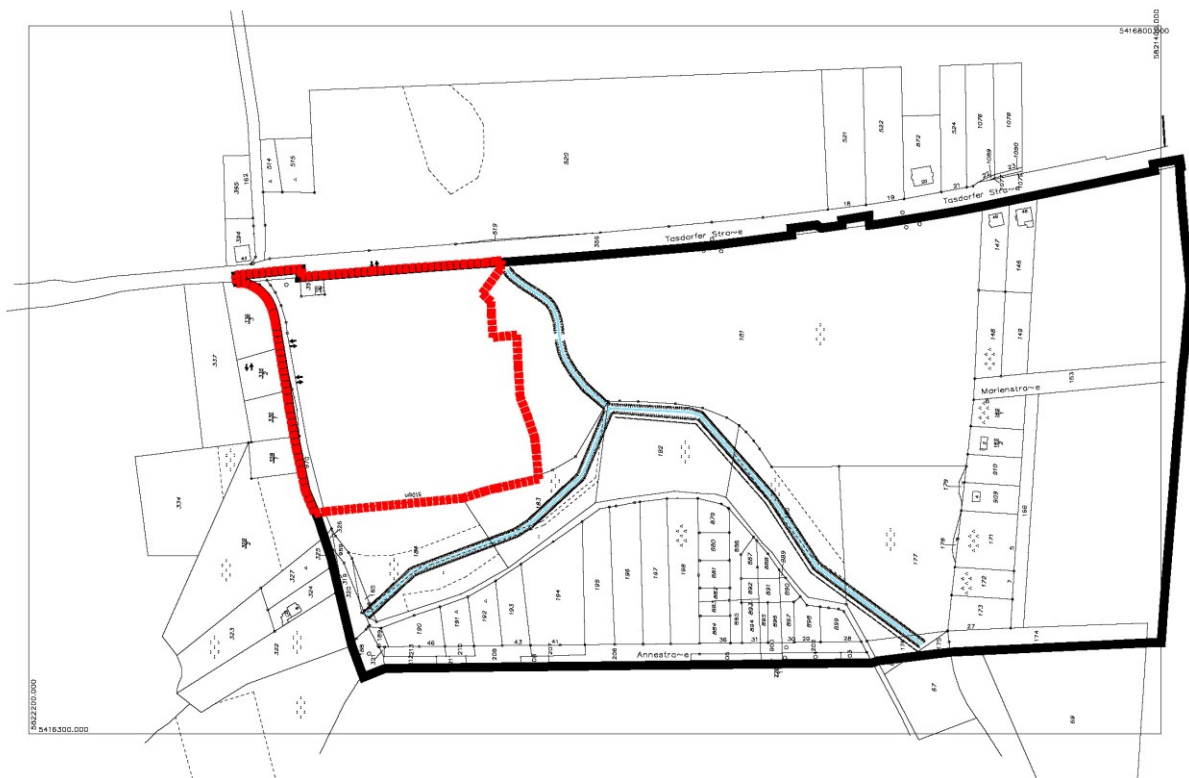
1 Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf ist bereits seit langem bemüht, die wohn- und zentrumsnahe Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles Petershagen mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern. Derzeit hat der Lebensmittel-Discounter "NORMA" großes Interesse an einer Marktbetreibung in Petershagen. Auch ein Getränkemarkt und weitere Einzelhändler bekunden ihr Ansiedlungsbegehren. Als Bauherr für ein entsprechendes Projekt soll die HABERENT Baugeneralübernehmer GmbH (im Verfahren noch HABERENT Bauträger GmbH) aus Berlin fungieren.

Standort für das geplante Vorhaben ist ein Teilgebiet des alten Bebauungsplanes „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ aus dem Jahr 1996. Das Änderungsgebiet liegt südlich des Mierwerder Weges, parallel zur Tasdorfer Straße im Stadtteil Petershagen.

Der Eigentümer des Grundstücks, das Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen) vertreten durch den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (im Verfahren noch Brandenburgische Boden Gesellschaft), hat Interesse die Flächen, die bislang für den Wohnungsbau ausgewiesen wurden, als Wohnbauland und für eine Handelseinrichtung zu vermarkten.



Übersicht Plangebiet: schwarz : alter Bebauungsplan, rot Änderungsgebiet (Flurstücksbezeichnungen nicht mehr aktuell!) Norden ist links.

Nach den derzeitigen verbindlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“, in dem sich die planungsgegenständlichen Grundstücke befinden, waren kleinere Flächen für den Einzelhandel ausgewiesen. Zur Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umsetzung der beabsichtigten Baumaßnahmen beantragte die HABERENT Baugeneralübernehmer GmbH (im Verfahren noch HABERENT Bauträger GmbH) die Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich, in dem die Discounter- bzw. Marktan siedlung geplant ist. Einbezogen in die Änderung werden die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf. Dieser B-Plan setzte den Bereich teilweise als reines bzw. allgemeines Wohngebiet und teilweise als Grünfläche fest. Die Errichtung eines größeren Einzelhandelsmarktes wäre jedoch auf den ausgewiesenen Flächen nicht zulässig und möglich. Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat in ihrer Sitzung am 20. Mai 2009 beschlossen, für den Bebauungsplan „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“, OT Petershagen, im nordöstlichen Teilbereich ein Änderungsverfahren einzuleiten. Der Änderungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstückes 1300 und das Flurstück 357 der Flur 4 der Gemarkung Petershagen. Er wird durch den Mierwerder Weg im Norden, die Tasdorfer Straße im Osten und die Flurstücke 183 und 184 im Westen begrenzt. Die südliche Begrenzung verläuft - wie die westliche Grenze - entlang der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Tasdorfer Straße/ Mierwerder Weg, Änderungsgebiet „Mierwerder Weg“, OT Petershagen, soll nach dem neu eingeführten § 13 a BauGB durchgeführt werden. Wesentlichste Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im Rahmen von B-Planverfahren sind:

- die Wiedernutzbarmachung von (innerörtlichen) Flächen
- die Nachverdichtung oder
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich.

Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger 70.000 m² festsetzen, wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Des Weiteren gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, dass die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt, soweit die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Nach § 13a Abs.1 Nr. 1 überschreitet die Größe der Grundfläche im Plangebiet nicht die zulässige Größe von 20.000m². Die Grundfläche beträgt maximal 12100 m². Als weiteres Kriterium wird die Umweltverträglichkeitsprüfung angeführt. Die im Plangebiet ausgewiesene und mögliche Bebauung erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung (s.u.).

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche der Innenentwicklung. Das Plangebiet war Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser alte rechtskräftige Bebauungsplan grenzt im Süden, Westen und Norden an bebaute Gebiete an. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Petershagen. Die ausgewiesenen Handelsflächen stehen in fußläufiger Verbindung zu o.g. Ortskern. Damit ist eindeutig eine Zuordnung zum Innenentwicklungsbereich gegeben.

Der Bebauungsplan von 1996 wurde bislang nicht umgesetzt. Nach 2004 gab es ein Änderungsverfahren, das aber nicht zu Ende geführt wurde. Zum damaligen Aufstellungsbeschluss gab es eine 1. Ämterbeteiligung.

Beim Bebauungsplan von 1996 handelt es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, der zeitlich begrenzt ist. So lange die Gemeinde einen Bebauungsplan nicht aufhebt, gilt dieser weiter. Es liegt weder ein Antrag noch ein Beschluss zur Aufhebung des alten Bebauungsplanes vor. Damit ist das Plangebiet auch nicht in den Außenbereich zurück gefallen. Es besteht nicht das Erfordernis einen Bebauungsplan nach BauGB § 2 ff. aufzustellen.

Die außerhalb des Änderungsgebietes „Tasdorfer Straße-Mierwerder Weg“ liegenden Bereiche des Bebauungsplanes von 1996 sind weiterhin unverändert gültig. Es besteht keine Veranlassung die Festsetzungen, die für diese Gebiete getroffen wurden, in Folge der Festsetzungen im Änderungsgebiet zu verändern. Damit besteht auch kein Grund diese angrenzenden Gebiete wieder dem Außenbereich zuzuordnen.

Da mit der Planungsabsicht des vorliegenden Bebauungsplanes die Anforderungen an ein beschleunigtes Planverfahren in diesem Sinne erfüllt sind, soll der Bebauungsplan Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg, Änderungsbereich „Mierwerder Weg“, OT Petershagen der Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf nach § 13a BauGB aufgestellt und das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Am 19.11.2009 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss zur Bestätigung des Entwurfs und die öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg, Änderungsbereich „Mierwerder Weg“, OT Petershagen.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 18.1.2010 bis 28.2.2010 ausgelegt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden ausgewertet und eine Reihe von Änderungen vorgeschlagen. Die Einwände und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeindevertreterversammlung am 20.5.2010 abgewogen. Die Planunterlagen wurden daraufhin entsprechend geändert. Eine Auslegung des überarbeiteten Entwurfes vom 1.6.2010 erfolgt in der Zeit vom 14.6.2010 bis 16.7.2010. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden ausgewertet und eine Reihe von Änderungen vorgeschlagen. Der 3. Entwurf wurde am 25.11.2010 im Bau- und Umweltausschuss abgestimmt. Die Einwände und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeindevertreterversammlung am 16.12.2010 abgewogen. Die Planunterlagen wurden daraufhin entsprechend geändert. Eine Auslegung des 3. Entwurfes erfolgt vom 10. Januar bis 11. Februar 2011. - Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom .12.1.2011 in der Zeit vom.10.1.2011 bis.11.2.2011. Die Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung am.17.3.2011. Es erfolgte eine weitere Überarbeitung des Entwurfes (4. Änderungsentwurf) und eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im verkürzten Verfahren mit Anschreiben vom .8.4.2011 in der Zeit vom.11.4.2011 bis 29.4.2011. Die Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung am.19.5.2011. Der Satzungsbeschluss (4/31/37/11) wurde am 19.5.2011 gefällt.

- Ausfertigung des Bebauungsplanes
- Bekanntmachung am.....

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg, Änderungsbereich „Mierwerder Weg“, OT Petershagen umfasst eine ca. 2,63 ha große Fläche. Das Plangebiet schließt im Norden den Mierwerder Weg ein, bzw. grenzt an mehrere Grundstücksteilflächen die nördlich des Mierwerder Weges liegen. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Tasdorfer Straße, im Süden und Westen an den Grünbereich des alten Bebauungsplanes.

Grundstücke innerhalb des Plangebietes:

Flur 4, Flurstücke teilweise: 1299, Tasdorfer Straße, 1300, 336/2, 336/1, 328/1, 328/2, 970, 1298, 357 und 1298 vollständig,

Angrenzende Flurstücke: 1300, 336/2, 336/1, 328/1, 328/2, 183, 184 1299, Tasdorfer Straße

Betroffene Grundstücke: Flur 4, Flurstück 1300 teilweise und 357

Kartengrundlage ist die Vermessung des Büros Vermessung und Gutachten Dipl.-Ing. M. Kalb – öffentlich bestellter Vermessungsingenieur-, Buchhorst 3, 15344 Strausberg vom Februar 2004 und 5/2011 und der Auszug aus der Liegenschaftskarte.

2.2 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ im OT Petershagen. Das zu beplanende Gebiet ist nicht bebaut und wird gegenwärtig als LKW Wendepplatz benutzt oder liegt brach. Nur der Radweg an der Tasdorfer Straße, der Mierwerder Weg selbst und der Kreuzungsbereich sind bereits entsprechend altem Bebauungsplan, bzw. darauf aufbauender Planung realisiert.

Im Umland befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sehr unterschiedlicher Bauart. Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen und den ÖPNV gesichert.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Übergeordnete Planungsziele

2.3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22.12.2008) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 01.02.2008), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 28.6.2006), der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31.3.2009) für gemeindliche Planungen zu beachten.

2.3.1.2 - Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der 2009 in Kraft getretene LEP B-B als eine wesentliche landesplanerische Rahmenbedingung für die kommunalen Planungen stellt den hier betreffenden Standort als 'Siedlungsbereich' dar. Da sich das Plangebiet innerhalb dieser Siedlungsflächendarstellung befindet, kann davon ausgegangen werden, dass Ziele der Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Dies wurde in der ersten Auslegung vom Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung RO 4 bestätigt.

2.3.1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan,

Die Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf besitzt seit dem 02.06.1997 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Für den Flächennutzungsplan wird gegenwärtig ein Änderungsverfahren durchgeführt. Die Planfläche soll Wohnfläche und als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt werden.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Eine feste Mindestgröße für Einkaufszentren ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Bestimmte raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen werden jedoch bei Betrieben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche angenommen, die zugleich die untere Grenzgröße für großflächige Einzelhandelsbetriebe darstellt. Im vorliegenden Fall beträgt die gesamte Geschossfläche der Einzelhandelsbetriebe 2300m². Die Begrenzung der Verkaufsfläche der einzelnen wirtschaftlich selbständigen Gewerbeeinheiten auf maximal 800 m² und in Summe auf 1.800 m² Verkaufsfläche insgesamt soll negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere auf Orts- und Landschaftsbild, Verkehr und den Naturhaushalt begrenzen bzw. vermeiden. Außerdem sollen nachteilige Auswirkungen auf das nahe gelegene Ortsteilzentrum Petershagen Dorfkern und das Ortsteilzentrum am S-Bahnhof Petershagen vermieden werden.

2.3.1.4 Bebauungsplan

Bebauungsplan: Das Änderungsgebiet ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg OT Petershagen von 03/1996. Die Satzung trat mit Bekanntgabe im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Nr. 2/2001 rückwirkend zum 2.12.1996 in Kraft und wurde vom 1.12.1996 bis 23.1.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

2.3.1.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Umweltbericht

Grundlagen

1. Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung Vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)

2. Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung regelt -2.- § 2 (3). Darin wird auf das Bundesgesetz -1.- verwiesen. Nach Anlage 2 Nr. 18.8 unterliegt das Vorhaben nicht der allgemeinen Vorprüfung nach § 3c.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Nummerierung entsprechend Anlage 2 des Gesetzes. Nachweis wurde kursiv gesetzt)

1. Merkmale des Vorhabens:

- 1.1. Größe: Wohnbebauung analog der umliegenden alten Bebauung. Einzelhandelseinrichtungen mit maximal 800m² Verkaufsraumfläche als wirtschaftlich selbständige Einheiten. In der Summe 1800m² Verkaufsraumfläche.*
- 1.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft: Da das Plangebiet bereits als Baufläche ausgewiesen war erfolgten nur provisorische zwischenzeitliche Nutzungen in den letzten Jahren. .*
- 1.3. Abfallerzeugung: Es fällt nur Hausmüll an, der durch die örtlichen Entsorgungsbetriebe beseitigt wird.*
- 1.4. Umweltverschmutzung, Belästigungen: Es ist nur eine Lärmbelastung durch Liefer- und Parkplatzverkehr zu erwarten. Diese hält sich in den Grenzen der bei Handelseinrichtungen*

bis 800qm Verkaufsfläche üblichen. Die Wohnbebauung erzeugt keine anderen Umweltverschmutzungen als die bereits vorhandene. Zur Problematik der Geräuschbelästigung wurde von dem TÜV Süd ein Gutachten erstellt. Im Gutachten wird nachgewiesen, dass die Handelseinrichtungen bei Anordnung bestimmte Schutzmaßnahmen möglich sind. Diese wurden mit dem Bebauungsplan festgesetzt oder sind vertraglich zu regeln. Im Detail handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Vertraglich zu regeln: Die Ladenöffnungszeiten der Handelsbetriebe werden auf die Zeit von 6 bis 22 Uhr vertraglich begrenzt. Außerhalb dieser Zeiten hat kein Lieferverkehr zu erfolgen.

Festsetzung 4 a): Zur Minderung der Fahrgeräusche sind die Fahrwege des Parkplatzes der Handeleinrichtungen mit einem glatten und feinkörnigen Asphaltbelag oder gleichwertigem Belag zu befestigen.

Festsetzung 4 b): Zum Schutz der Wohnbebauung ist entlang des südlichen Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes sowie des westlichen Bereiches der Fachmärkte entlang der befestigten Fläche der Anlieferbereiche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5m (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der befestigten Fläche des Anlieferbereiches) zu errichten.

Festsetzung 4 c): Die Geräuschemissionen von Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen der Handelseinrichtungen sind auf $L_{WA}=65dB(A)$ zu begrenzen. Zwischen 6.00Uhr und 22:00 Uhr kann der zulässige Schalleistungspegel auf $L_{WA}=75dB(A)$ angehoben werden. Die Geräusche dürfen nicht einzeltonhaltig sein.

1.5. Unfallrisiken aus der Handelstechnologie bestehen für die Umwelt nicht.

2. Standort des Vorhabens

2.1 bestehende Nutzungen: verwahrloste Feldflur (LKW Wendepplatz) übergehend in ehemaliges Weideland. Verrohrte Gräben in der Nachbarschaft des Plangebietes.

Alle weiteren Punkte des Gesetzes sind nicht zutreffend

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Ausmaß der Auswirkungen: Im Planverfahren 1996 wurde alle damals notwendigen Prüfungen und Ausgleichsberechnungen durchgeführt. Das damalige Planverfahren insgesamt wurde genehmigt. Darauf baut das Planverfahren des Änderungsgebietes auf. Die wesentliche Veränderung bezieht sich auf die Größe der Handelseinrichtung und der damit zusammenhängenden höheren Versiegelung gegenüber der vorherigen Lösung. Dazu wurden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Lärmbelastung, resultierend aus der Nutzung der Handelseinrichtungen erhöht sich gegenüber der alten Lösung. Durch ein Gutachten wurde nachgewiesen, dass durch bauliche Maßnahmen ein Schutz der umliegenden Bebauung möglich ist. Es handelt sich dabei um Einhausungen der Anlieferzonen (innerhalb der Baugrenzen) und Schutzmaßnahmen an den haustechnischen Anlagen (s.o.).

3.2 nicht zutreffend

3.3 Schwere und Komplexität: Die o.g. Auswirkungen sind nicht größer als bei anderen vergleichbaren und zulässigen Vorhaben im Siedlungsgebiet. Von einer besonderen Schwere kann deshalb nicht die Rede sein. Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Verkaufsflächengröße von $800m^2$ sind normalerweise nach Baunutzungsverordnung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig.

3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen: Die o.g. nicht unter die Umweltverträglichkeitsprüfung fallenden Auswirkungen werden eintreten.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität: Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in die ursprünglich vorhandene Feldflur entsprechend altem Bebauungsplan ausgeglichen. Der jetzige Zustand des Geländes im Änderungsgebiet würde diese Ausgleichsmaßnahmen in keiner Weise bedingen.

Die Lärmimmissionen der Verkaufseinrichtungen werden auf die Tagzeit eingeschränkt und in den Festsetzungen verankert. Für die Anlagen der Handelseinrichtungen werden die Immissionsgrenzen nach TA Lärme festgesetzt, so dass der Lärm in den gesetzlich festgelegten Grenzen bleibt und damit keine dauerhaften Schäden verursachen. Außerdem wird festgesetzt, dass die Ablieferzone des Lebensmittelhandels mit einer mindestens 3,5m oder bei besonderen vertraglichen Regelungen 2m hohen Mauer abgeschirmt wird. (s.o.)

Entsprechend vorgenannten Nachweisen ist das Vorhaben umweltverträglich

2.3.1.6 Bebauungsplan Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg OT Petershagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ OT Petershagen aus dem Jahr 1996 setzt derzeit für den Änderungsbereich zwei unterschiedliche Nutzungskategorien fest: reine Wohngebietsflächen im westlichen Teil, allgemeine Wohngebiete im östlichen Teil sowie Verkehrsflächen zwischen diesen Baugebieten. Parallel zur Tasdorfer Straße wurde ein Gehölzstreifen als Lärmschutzbepflanzung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzungen ist in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

GRZ in den reinen Wohngebieten zwischen 0,3 und 0,25, in den allgemeinen Wohngebieten 0,4

GFZ in den reinen Wohngebieten zwischen 0,4 und 0,5, in den allgemeinen Wohngebieten 0,8.

Die Geschossfestsetzung in den reinen Wohngebieten liegt bei I, in den allgemeinen Wohngebieten bei III. Hierbei ist zu berücksichtigen dass nach der alten Bauordnung der Ausbau des Dachgeschosses ohne Geschosszuordnung zulässig war.

In allen Gebieten wurden Einzel- oder Doppelhäuser mit Steil- oder Mansarddach festgesetzt.

Die Gehölzpflanzfläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gemeinschaftsstellplätze mit Pflanzbindung wurden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen wurden konkrete Baumstandorte und die Straßenführung festgesetzt. Die damaligen detaillierten zeichnerischen Festsetzungen sind rechtlich nicht haltbar.

2.3.1.7 - Kampfmittelbelastung und Altlasten

Im alten Bebauungsplan wurden dazu keine Festsetzungen / Hinweise getroffen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt an, dass keine Anhaltspunkte für eine Belastung vorliegen

Auf der Grundlage der in der UAWB/UB zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Daten des Altlastenkatasters befinden sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine registrierten Altlast- und Altlastverdachtsflächen.

Generell ist in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beachten, dass nach den §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

2.3.1.8 - Immissionen/ Emissionen

Der Verkehr auf der Tasdorfer Straße stellt eine Belastung für das Wohnen dar. Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Begrünung entlang der Straße hat nur sehr geringe Bedeutung für die Abschirmung des Lärms. Die Gebäude der Handelseinrichtungen schirmen die Wohnbebauung ab. Mit der Festsetzung der Grünfläche F1 wird die dahinter liegende Wohnbebauung geschützt.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planinhalt

Mit der Planänderung verfolgt die Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die geplante Ansiedlung von größeren Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Einzelhandelsflächen) vorzubereiten. Da dies derzeit durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im unmittelbaren Kreuzungsbereich nicht genehmigungsfähig ist, soll ein entsprechender überlagernder Änderungs- Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes in dem beschriebenen Teilbereich werden folgende Planziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer verträglichen Nutzung von Einzelhandel und Wohnen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten (ein Lebensmittelmarkt mit bis zu ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie mehreren selbständigen Fachmärkten mit insgesamt bis zu ca. 1800 m² Verkaufsfläche).
- Anordnung und äußere Gestaltung der Baukörper mit Bezügen zum nördlich angrenzenden Dorfkern von Petershagen durch Erhalt von Sichtbeziehungen zum Dorfkern aus südlicher Richtung,
- Einhaltung eines größeren Abstandes zur Tasdorfer Straße, und eine architektonisch ansprechende Bauweise.
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes
- Sicherstellung von Parkmöglichkeiten für Veranstaltungen (Pflanzenmarkt, Tag des offenen Denkmals etc.) in der Nähe des Dorfkerns.

Neben dieser Planungsabsicht soll für den angrenzenden Bereich eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den derzeitigen Wohnungsmarkt vorgenommen werden. Wie eingangs bereits beschrieben, ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes zu verbessern. Hierzu gehört insbesondere die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in zentraler Lage des Ortsteils Petershagen.

Das Änderungsgebiet umfasst im Nordosten das Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt und drei bis vier Fachmärkte sowie vier Flächen als Allgemeine Wohngebiete. Auf den Flächen F1, F2, F3 und F4 sollen Pflanzmaßnahmen erfolgen. Die Stellplätze für das Einkaufszentrum befinden sich vor dem Gebäudekomplex. Die Erschließung erfolgt über die Tasdorfer Straße und den Mierwerder Weg. Die Wohngebiete werden durch eine Stichstraße erschlossen. Die Mindestgröße der Wohngrundstücke soll nicht unter 800 m² liegen und sich damit dem ortsüblichen Maß anpassen.

3.2 Planinhalte und Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet festgesetzt. Dabei wird dieses allgemeine Wohngebiet in 4 Gebietsflächen unterteilt, da jeweils unterschiedliche Nutzungsmaße zulässig sein sollen.

Während im westlichen Planbereich für die Flächen 1 und 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt sind, wird das Maß der baulichen Nutzung in den Teilflächen 3 und 4 durch eine GRZ von 0,25 und zwei Vollgeschossen als Obergrenzen

festgesetzt. Diese Festsetzungen passen sich an die des alten Bebauungsplanes an bzw. liegen niedriger.

Die in Abstimmung zwischen Gemeinde und Bauträger festgelegte Einzelhandelsfläche erforderte die Festsetzung eines Sondergebietes mit besonderen und einschränkenden Nutzungsfestsetzung (s. u.)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Hauptnutzungen durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen erfolgt durch abgeschlossene Baufelder. In den WA setzen die Baugrenzen die Standorte der Gebäude so fest, dass vor den Häusern Platz für Parkplätze bleibt und im hinteren Bereich der möglichen Grundstücke größere unbebaute Flächen verbleiben. Im Sondergebiet wird mit den Baugrenzen die zwischen Gemeinde und Bauträger abgestimmte Gebäudeanordnung festgesetzt. Generell wird die Zweigeschossigkeit ermöglicht, für die Teilgebiete 1 und 2 wird diese festgesetzt. Nach geltender Bauordnung ist das ausgebaute Dachgeschoss Bestandteil dieser 2 Geschosse. Diese Festsetzung wird aus der Gestalt der Einzelhäuser der benachbarten Gebiete abgeleitet. Im alten Bebauungsplan wurde für die Wohngebiete z.T. eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. 1996 erlaubt die Bauordnung den Ausbau des Dachgeschosses ohne Anrechnung auf die Geschoszahl. Mit der neuen Festsetzung wurden also keine grundsätzlich neuen Festsetzungen getroffen.

Für die WA 3 und 4 wird eine maximale Traufhöhe von ca. 5m über Gelände festgesetzt. Damit ist bei einer Steildachlösung nur ein erdgeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss möglich. Das entspricht ebenfalls der umliegenden Bebauung. Die Traufhöhe bestimmt sich nach Bauordnung durch dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Im alten bebauungsplan wurde mit SD ein Satteldach festgesetzt. Die Festsetzung wird in der Änderung durch den Begriff Steildach erweitert. Unter Steildach sind Pult-, Walm-, Zelt-, Mansarde- und Satteldächer möglich.

Für die Teilgebiete 1, 2 und 5 wird die Dachform als flach geneigtes Dach und eine maximale Traufhöhe von ca. 6m festgesetzt. In diesen Gebieten (außer Teilgebiet 5) sind zweigeschossige Gebäude mit flachen Dächern, also kein ausgebautes Dachgeschoss zwingend festgesetzt. Bei den Handelseinrichtungen sind üblicherweise die eingeschossigen Gebäude ca. 6m hoch. Beim Gewerbebau ist vorgenannte Dachform üblich. Die Bauten im Sondergebiet und die in den Wohngebieten 1 und 2 sollen sich in ihrer äußeren Gestalt ähneln und sich geringfügig von der allgemein üblichen Bebauung absetzen. Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Dreigeschossigkeit und Mansardendachlösung wird nicht aufgenommen aber abgemindert, um den Kontrast zur angrenzenden Altbebauung zu reduzieren.

a) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

Mit dieser Einschränkung werden Nutzungen ausgeschlossen, die in den benachbarten Gebieten nicht üblich, bzw. vorhanden sind.

b) In dem Sondergebiet (SO Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO nur Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe und Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO zulässig. Die Verkaufsraumfläche der einzelnen Gewerbeeinheiten darf jeweils maximal 800m² mit mindestens 75% nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel sowie Parfümeriewaren und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u.ä., Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren, Blumen) betragen. Die Verkaufsfläche darf insgesamt nicht mehr als 1800m² betragen.

Mit dieser Festsetzung werden die Nutzungen im Sondergebiet auf die der Änderung zu Grunde liegenden Absichten der Gemeinde und des Bauträgers eingeschränkt. In Folge der Trägerbeteiligung wurde außerdem die Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente genau definiert. Die in der Festsetzung aufgeführten Sortimente sind in der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ unter folgenden Klassifikationsnummern zu finden und der „Kölner Liste“ entnommen: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (52.2), Apotheken (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32) sowie Parfümeriewaren und Körperpflegemittel (52.33), Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u.ä. (52.49.9 teilweise), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren (52.47), Blumen.

Diese Festsetzung steht nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Handelseinrichtungen zulässig, allerdings nicht in der jetzt beabsichtigten Gesamtgröße. Die Festsetzung der Baugrenzen zwingt zu einer Gebäudeform, die den Lärm des Parkplatzes und der Tasdorfer Straße zu der Wohnbebauung abschirmt. Mit dieser Abschirmung wird ein wesentlich größerer Effekt erzielt als bei der Einordnung einer Schutzpflanzung, wie sie im alten Bebauungsplan festgesetzt wurde.

3.2.2 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

In den Baufeldern 1 bis 4 werden Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Mit der Festsetzung soll dem Charakter der umliegenden alten Bebauung entsprochen werden.

a) Garagen und Nebenanlagen über 1m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Mit diesen Festsetzungen soll verhindert werden, dass kleinere Gebäude willkürlich auf den Grundstücken angeordnet werden und damit das Siedlungsbild nachteilig beeinträchtigt wird. Umzäunungen sind in der Regel geringfügig höher als 1m und wurden deshalb nicht einbezogen. (Festsetzungen zu Einzäunungen s.u. Pkt. 6)

b) In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäudekantenlänge maximal 16m betragen. Garagenanbauten sind dieser Länge nicht zuzurechnen.

c) Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf nicht mehr als 86 m betragen.

Die Gebäudelänge von 16m wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Mit der Festsetzung soll dem Charakter der umliegenden alten Bebauung entsprochen werden. Da der Begriff Einzelhaus nicht zwangsläufig an ein Haus mit einer Wohnung gebunden ist, kann auf einem Grundstück auch ein Haus mit mehreren Wohnungen (Doppelhaus) realisiert werden. Die Gebäudelänge im Sondergebiet ergibt sich aus den Größenanforderungen der einzelnen Handelseinrichtungen und der vom Bauherrn mit der Gemeinde abgestimmten funktionellen Gliederung. Die 86m resultieren aus der Länge des Baufeldes im Sondergebiet in Nordsüdrichtung innerhalb der Baugrenzen. Das Baufeld kann somit ohne Gebäudeteilung voll bebaut werden. Einschränkungen zur Größe sind durch die GRZ festgesetzt.

d) Ebenerdige Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzung und Baugrenze zulässig.

Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeflucht sollen im Prinzip unbebaut bleiben aber für Parkplätze nutzbar sein. Ein geordnetes Straßenbild und eine einheitliche Bauflucht sollen gesichert werden.

3.2.3 Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

a) Die Grundstücksgröße hat mindestens 800 m² zu betragen

Die Gemeinde hat im „Leitbild 2020“ beschlossen, dass neu zu bildende Wohnungsgrundstücke mindestens 800m² groß sein sollen. Diese Festlegung wird in den Bebauungsplan übernommen.

3.2.4 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11

Die Straßen, Gehwege, Radwege, begleitenden Freiflächen, Baumpflanzungen und die Einrichtungen zur Regenwasserversickerung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind vom jeweiligen Bauträger zu realisieren und an die Gemeinde zu übergeben.

S1 Mierwerder Weg: Die Straße selbst ist bereits als 6m breite Anliegerstraße realisiert. Der südliche unbefestigte Bereich ist für einen Gehweg, die Regenwasserversickerung und Baumpflanzungen vorgesehen. In dieser seitlichen Fläche und in der angrenzenden außerhalb des Plangebietes können Ausgleichsmaßnahmen resultierend aus den versiegelten Verkehrsflächen realisiert werden.

S2: Die innere Erschließung für die neue Wohnbebauung soll als ca. 4,75m breite Mischverkehrsfläche mit seitlichen begrünten Flächen für die Regenwasserversickerung und seitliche Baumpflanzungen ausgeführt werden. Die Mischverkehrsfläche endet südlich des Teilgebietes 5 in einem Wendehammer. Sie muss für 3-achsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein.

S3: Geh- und Radweg ca. 2,5m breit

S4: Radweg bereits vorhanden

Von der Tasdorfer Straße zum Sondergebiet ist eine Zufahrt in mindestens 60m Entfernung von der Nordostecke des Sondergebietes bei Querung des Radweges zulässig. Der mögliche Zufahrtbereich wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

Grundstückszu- bzw. Ausfahrten sind innerorts grundsätzlich zulässig. Um einen staufreien Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg zu sichern, dürfen Grundstückszufahrten nach Vorabstimmung mit dem Landesamt erst in der festgesetzten Entfernung ausgeführt werden. Die Zufahrt zum Sondergebiet wird für Lieferfahrzeuge und PKW-Verkehr ausgelegt. Bei Erhalt der Alleebäume ist eine Ausfahrt auf die Tasdorfer Straße nicht möglich. Die Sichtdreiecke können nicht nachgewiesen werden. Dies ist durch Verkehrsbeschilderung zu regeln. Ausfahrten vom Sondergebiet erfolgen nur über den Mierwerder Weg.

3.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Südlich der Kreuzung Tasdorfer Straße. Mierwerder Weg befindet sich eine Trafostation. Diese wird durch die Planung nicht verändert.

3.2.6 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Nach Hinweisen der Beteiligten wurde die Fläche südlich des Wendebereiches in Richtung der südlich des Plangebietes liegenden Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann später ein Weg zu den südlichen Baugebieten geführt werden. Die Festsetzung des alten Bebauungsplanes wird damit beibehalten.

Aus der Fläche S2 wird der südwestliche Bereich herausgelöst und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auch hier kann innerhalb der Fläche ein Weg angelegt werden. Die Festsetzung des alten Bebauungsplanes wird damit beibehalten.

3.2.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinflüssen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in V. m. Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 3

a) Zur Minderung der Fahrgeräusche sind die Fahrwege des Parkplatzes der Handelseinrichtungen mit einem glatten und feinkörnigen Asphaltbelag oder gleichwertigem Belag zu befestigen.

b) Zum Schutz der Wohnbebauung ist entlang des südlichen Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes sowie des westlichen Bereiches der Fachmärkte entlang der befestigten Fläche der Anlieferbereiche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5m (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der befestigten Fläche des Anlieferbereiches) zu errichten.

c) Die Geräuschemissionen von Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen der Handelseinrichtungen sind auf LWA=65dB(A) zu begrenzen. Zwischen 6.00Uhr und 22:00 Uhr kann der zulässige Schalleistungspegel auf LWA=75dB(A) angehoben werden. Die Geräusche dürfen nicht einzeltonhaltig sein.

Zum Schutz der Wohnbebauung gegen Lärm wurden vorgenannte Festsetzungen für die Handelseinrichtungen getroffen. Die Festsetzungen resultieren aus dem Gutachten des TÜV Süd (siehe Anlage).

Die Empfehlung des Gutachters zur Eingrenzung der Lieferfristen auf die Öffnungszeiten innerhalb der Tagzeit zu beschränken wird in den Vertrag zwischen Gemeinde und Investor der Handelseinrichtung übernommen.

Die Mauer an der Anlieferzone des Lebensmittelmarktes schirmt den Lärm gegen die Wohnbebauung im Baufeld 1 und 2 ab. Im Vertrag zwischen Gemeinde und Investor ist festgelegt, dass die Gestaltung der Wand im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde abzustimmen ist. Die Aussage des Gutachtens „Wird vertraglich gesichert, dass die Dieselkälteaggregate an einem LKW während der kompletten Verladungsdauer an der Rampe des Lebensmittelmarktes abgeschaltet werden, braucht die südliche Lärmschutzwand nur 2m hoch zu sein.“ wird nicht in die Festsetzungen übernommen. Die vertragliche Regelung kann erst erfolgen, wenn der Betreiber des Marktes feststeht. Liegt dieser Vertrag in der Phase des Bauantrages vor, kann die niedrigere Mauer durch eine Abweichungsgenehmigung gestattet werden.

Festlegungen zur Fahrbahnbefestigung sollen die Rollgeräusche der Einkaufswagen reduzieren. Für die haustechnischen Anlagen werden Grenzwerte vorgegeben. Damit ist gesichert, dass die Handelseinrichtungen keine negativen Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung haben.

3.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a i. V. m. BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3

Entsprechend altem Bebauungsplan ist die Fläche F1 für eine Bepflanzung vorgesehen, die die dahinterliegende Wohnbebauung gegen die Belastungen durch den Verkehr auf der Tasdorfer Straße abschirmen soll. In diesem Bereich gelten die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes sinngemäß weiter.

a) Für je 140 m² versiegelter Grundfläche im Sondergebiet ist ein Baum und für je 11 m² versiegelter Grundfläche im Sondergebiet ist ein Strauch zu pflanzen. Mindestens 50 % der erforderlichen Pflanzungen sind innerhalb des Sondergebietes (auf den Flächen F2 und F3) zu realisieren. Die restliche Pflanzung erfolgt auf der Fläche F1 (siehe Pflanzliste).

Mindestgröße:

- bei Bäumen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, mit Ballen in Reihe oder Gruppe, Baumabstand 10m.

*- bei Sträuchern: 1 Strauch auf 4m². In F2 1 Strauch auf 2m².
2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, mehrtriebzig..*

Die Höhe der Bepflanzung darf innerhalb der Fläche F2 nicht höher als 1,2m sein

Mit diesen Festsetzungen werden die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan abgewandelt und an die konkrete Situation im Plangebiet angepasst. Dem Bauträger des Sondergebietes wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen angeboten und die Gemeinde finanziell bei der Anlage von straßenbegleitendem Grün entlastet. Die Mengen resultieren u.a. aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Die Finanzierung der Pflanzungen auf der Fläche F1 ist im Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt.

Mit der Festsetzung zur Bepflanzung der Fläche F1 wird die Begrünung dieses Bereiches gesichert und damit ein Schutz vor den Verkehrsbelastungen der Tasdorfer Straße hinsichtlich der Wohnbebauung im Teilgebiet 1 aufgebaut.

Um sicherzustellen, dass zwischen der Wohnbebauung im Baugebiet 2 und den Handelseinrichtungen ein Grünstreifen angelegt wird, wurde die Fläche F3 festgesetzt.

Aus städtebaulichen und funktionellen Gründen soll die Bepflanzung in der Fläche F2 in ihrer Höhe auf 1,2m gehalten werden. Auf der Tasdorfer Straße vorbeifahrende Autofahrer sollen den Parkplatz einsehen können. Das Sichtdreieck Mierwerder Weg – Tasdorfer Straße soll nicht eingeschränkt werden.

b) Innerhalb der Verkehrsflächen ist für je 60 m² versiegelter Verkehrsfläche ein Baum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, mit Ballen in Reihe, Baumabstand 10m zu pflanzen. (siehe Pflanzliste)

Mit dieser Festsetzung wird die Bepflanzung der Verkehrsflächen S1 und S2 geregelt. Für die Fläche S1 betrifft dies die neu zu befestigenden Flächen. Der Mierwerder Weg ist bereits befestigt und z.T. Straßengrün angelegt. Der Radweg S4 ist ebenfalls bereits vorhanden. Die Straßenräume im Siedlungsgebiet weisen größtenteils einen städtebaulich prägenden Baumbestand auf. Dies soll sich im Plangebiet fortsetzen. Das Plangebiet soll entsprechend der angrenzenden Ortsbereiche durchgrünt werden.

c) In den Verkehrsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden zu versickern.

In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen und auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in den angrenzenden Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden oder unterirdischen Rigolen zu versickern.

Diese Festsetzung wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen und auf die Gegebenheiten im Änderungsgebiet angepasst. Das Grund- oder Schichtenwasser liegt im Plangebiet ca. 2m bis 4m unter Geländeoberfläche. Nach dem Vorgutachten der BIB aus dem Jahre 2003 kann dieser Wasserstand stark variieren. Im Gutachten werden Mulden vorgeschlagen. Bei größeren Flächen sind nach überschläglichen Berechnungen unterirdische Rigolen vorzusehen. Eine Einleitung des Regenwassers in das Grabensystem ist nicht vorgesehen. In der Anlage ist die Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers im Sondergebiet nachgewiesen.

d) Entlang der Grundstücksgrenze im Übergang zur Fläche südlich und westlich des Plangebietes, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft dient, ist innerhalb der Grundstücksgrenzen vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks eine Hecke in einer Breite von 2 m mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (3 Strauchreihen, Reihenabstand: 0,7 m; auf 10 m Länge ein Großgehölz. (siehe Pflanzliste)

Diese Festsetzung wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Die Bepflanzungen sollen eine natürliche Grenze zu den Schutzgebieten entlang der Gräben sein. Sie wurde übernommen um bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gegenüber dem alten Bebauungsplan nicht zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu verursachen.

Die Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes soll mit dieser Maßnahme unterstützt, und der Landschaftsraum soll von den Wohngrundstücken klar getrennt werden.

e) Für Wohngrundstücke ist je 40m² versiegelter Fläche ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Das Ortsbild wird durch begrünte Siedlungsflächen bestimmt. Im Plangebiet soll dieses fortgeführt werden. Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung sichern die städtebauliche Anpassung an das vorhandene Ortsbild.

Im alten Bebauungsplan waren je Grundstück 3 Bäume plangrafisch festgesetzt. Die Grundstücksgröße betrug damals ca. 500m². Im vorliegenden Plan wurde eine Grundstücksgröße von 800m² festgesetzt. Damit wären vergleichsweise ca. 5-6 Bäume je Grundstück zu pflanzen. Bei einer Grundstücksgröße von 800m² ist bei einer GRZ von 0,3 und dem 50%igen Zuschlag eine versiegelte Fläche von 320 m² möglich. Auf dem Grundstück wären dann 8 Bäume zu pflanzen. Bei einer ortsüblichen Einfamilienhausbebauung liegt die tatsächliche GRZ bei ca. 0,27. Das wären 216 m² und daraus resultierend ca. 5 bis 6 Bäume. Die alten Festsetzungen werden somit sinngemäß übernommen. Im Gewerbebereich sind außer den Bäumen Strauchpflanzungen festgesetzt, im Wohnbereich dagegen nicht. Von einer Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer und der Gewerbeigentümer kann nur unter Berücksichtigung der speziellen Nutzungsbedingungen ausgegangen werden. Dies führt zu unterschiedlichen Festsetzungen.

f) Innerhalb des Parkplatzes zwischen den Handelseinrichtungen und der Tasdorfer Straße ist ein 1.5m breite begrünte Mulde anzulegen und mit 5 Bäumen und Sträuchern analog Festsetzung 5a zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Im Abstand von 10m sind 0,8m breite Überwege für Fußgänger anzulegen. (siehe Pflanzliste).

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass auf dem Parkplatz der Handelseinrichtungen eine ausreichende Zahl von Bäumen gepflanzt wird und keine große Kahlfläche entsteht. . Außerdem soll diese Pflanzfläche einen Teil des Regenwassers aufnehmen.

g) die nach 4 b) festgesetzten Schallschutzwände sind auf ihre, dem Wohnungsbau zugewandten Seite, durch selbstklimmende Pflanzen in voller Höhe zu begrünen.

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass das Aussehen der Schallschutzwände zur Wohnbebauung hin die Nutzungsbedingungen für die Bewohner nicht negativ beeinflusst. Graue Betonwände werden so „verkleidet“ und gleichzeitig die Durchgrünung des Gebietes positiv beeinflusst.

3.2.9 Örtliche Bauvorschrift nach § 81 Abs.1 Satz 1 bis 4 und Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung

a) In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 sind Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 50° zulässig.

Für diese Teilgebiete werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes übernommen. In der Planzeichnung wird auch die Firstrichtung entsprechend altem Bebauungsplan übernommen. Damit soll sich die Bebauung weitestgehend an die umliegende, alte Bebauung anpassen. Bei 50° Dachneigung ist ein flächengünstiger Ausbau des Dachgeschosses möglich.

b) In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 wird für die Hauptgebäude eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 25° festgesetzt.

Im alten Bebauungsplan waren um das Zentrum dreigeschossige Häuser mit Mansardendach festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Änderungsplan gemildert durch die Festsetzung der vollen Zweigeschossigkeit bei einer Traufhöhe von 6m. Die Dachform soll sich von der im Prinzip eingeschossigen Wohnbebauung unterscheiden.

c) Im Sondergebiet sind Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 25° zulässig.

Die Bauten im Sondergebiet sollen sich von denen der Wohngebiete unterscheiden. Mit der Neigungsfestsetzung sollen überdimensionale Satteldächer, die den Maßstab der ortsüblichen Wohnbebauung sprengen, unterbunden werden.

d) Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind Flachdächer zulässig

Diese Festsetzung ist eigentlich in der Festsetzung a) enthalten, soll aber aufgeführt werden, um im Baugenehmigungsverfahren unterschiedliche Auslegungen zu vermeiden.

e) In den allgemeinen Wohngebieten außer an der Grenze zur Tasdorfer Straße wird die maximale Höhe der Einfriedungen mit 1,2 m und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm festgesetzt. Die Einfriedungen sind, sofern sie nicht durch eine Hecke gebildet werden, nicht geschlossen auszuführen.

Diese Festsetzung wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen aber geringfügig (Höhe) an die ortsüblichen Verhältnisse aus städtebaulichen Gründen angepasst. Außerdem wird mit dieser Festsetzung gesichert, dass Kleintiere die Zäune passieren können.

f) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung, flach an den Gebäudewänden oder Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine Fläche von 0,5m² nicht überschreiten. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder bewegter Lichter sowie Fahnen und Masten zu Werbezwecken sind nicht zulässig

Innerhalb der Wohngebiete sollen sich Werbeanlagen eindeutig der Wohnbebauung unterordnen. Die Flächenbegrenzung wurde demzufolge auf 0,5m² (also ca. 70cm x 70cm) begrenzt. Eine Belästigung des Wohnens muss ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder bewegter Lichter sowie Fahnen und Masten nicht zugelassen.

3.2.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aus der Trägerbeteiligung wurden folgende Hinweise nachrichtlich übernommen:

1. Archäologische Bodenfunde:

Funde sind nach § 11 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist nach § 11 Abs. 3 bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen..

Dieser Hinweis betrifft die Baudurchführung. In der Stellungnahme der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Flurstücke 336/1 und 336/2 das Bodendenkmal Nr. 60790 „Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit“ vorhanden ist. Diese Grundstücke werden durch die festgesetzten Verkehrsflächen geringfügig angeschnitten. Baumaßnahmen nördlich der gegenwärtig befestigten Fläche des Mierwerder Weges sind nicht geplant.

2. Leitungen

Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich der Freileitungen und Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß VDE 0105 bzw. VBG 4 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig.

Dieser Hinweis betrifft die weitere Planung und Baudurchführung. Durch die Planungsbüros ist der Leitungsbestand bei den Versorgungsunternehmen abzufragen und zu berücksichtigen. Bei der Baudurchführung sind die Schachtscheine durch die Baubetriebe einzuholen.

3. Straßenanbindungen

Straßenanbindungen an die L30 sind im Baugenehmigungsverfahren bei der zuständigen Straßenbauverwaltung zu beantragen.

Eine grundsätzliche Ablehnung der Anbindung liegt nicht vor. Bei Berücksichtigung des Baumbestandes ist allerdings nur eine Einfahrt von der Tasdorfer Straße aus möglich (Sichtdreiecke). Die Beantragung der Zustimmung hat durch den Antragsteller der Baugenehmigung zu erfolgen.

4. Altlasten

Auf der Grundlage der in der UAWB/UB zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Daten des Altlastenkatasters befinden sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine registrierten Altlast- und Altlastverdachtsflächen.

5. Kontaminationen

Generell ist in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beachten, dass nach den §§ 29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, festgestellte Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfällen, der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

6. Abfallentsorgung

Nach § 5 der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung) vom 10.09.2008, in der derzeit geltenden Fassung, besteht für jedes Grundstück ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

Der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall sind der „Entsorgungspflichtigen Körperschaft“ anzudienen

7. Regenwassereinleitung

Das Einleiten von gesammeltem Regenwasser über Versickerungsanlagen in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer (Graben) bedarf gemäß § 2 und § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 23.08.2002 einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Feuerungsanlagen

Bei der Einordnung von Feuerungsanlagen sind die Bestimmungen des § 19 Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) zu beachten.

Diese Hinweise wurden aus den Stellungnahmen der zu beteiligten Ämter übernommen. Sie sind bei der weiteren Planung, Baudurchführung und Nutzung der Anlagen zu beachten. Da in Einzelhausgebieten zunehmend Kamine o.ä. Feuerstätten eingebaut werden, ist zum Schutz der jeweiligen Nachbarn die unter Punkt 8 genannte Verordnung zu beachten.

Vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe wurde auf die Anzeige- und Mitteilungspflicht bei Baugrundbohrungen hingewiesen. Dieser Hinweis wurde nicht aufgenommen, da dies gesetzlich festgelegt ist und von den Bohrfirmen grundsätzlich berücksichtigt wird.

3.2.11 Pflanzliste

Die Pflanzliste liegt für den alten Bebauungsplan vor. Sie ist weiterhin gültig. Der Text wurde von der Planzeichnung kopiert und eingelesen. Form und Fehler wurden nur in soweit korrigiert, wie sie sinnwidrig waren.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung/ Entschädigungen

Die Grundstücke im Plangebiet müssen insgesamt neu geordnet werden. Dies obliegt dem jeweiligen Bauträger.

Das Flurstück 1300 ist entsprechend Bebauungsplan und Anforderung der Bauträger zu teilen und für den Verkauf bzw. im Bereich der nach Fertigstellung öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an die Gemeinde zu übertragen.

Bei Berücksichtigung der vorgegebenen Grundstücksgröße sind im

Baufeld 1 2 Grundstücke (Doppelhaus)

Baufeld 2 5 Grundstücke

Baufeld 3 5 Grundstücke

Baufeld 4 4 Grundstücke

im Sondergebiet ein Grundstück mit ca. 7000m² möglich.

Nach Ausbau durch den Bauträger ist dem Grundstück Mierwerder Weg eine Fläche von ca. 1100m² zuzuschlagen.

Nach Ausbau der Fläche S2 (ca. 2300m²) durch den Bauträger ist diese an die Gemeinde zu übertragen.

Die öffentlichen Grünflächen (ca. 245m²) sind nach Ausbau durch den Bauträger an die Gemeinde zu übertragen.

Die Fläche F1 (ca. 700m²) ist vom Bauträger der Handelseinrichtungen für Ausgleichspflanzungen zu erwerben.

Für den Radweg S4, den Bereich Trafo und den Kreuzungsbereich wurden bereits eigene Flurstücke gebildet.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Verkehr:

Das Plangebiet grenzt mit seiner östlichen und nördlichen Grenze direkt an öffentliche Verkehrsflächen. Dies sind der Mierwerder Weg im Norden und die Tasdorfer Straße im Osten.

Der nächstgelegene Zugang zum schienengebundenen ÖPNV ist der ca. 1800m entfernte Haltepunkt der S- Bahnlinie Berlin Strausberg

Öffentliche Buslinien tangieren den Bereich. Der Haltepunkt liegt im Kreuzungsbereich Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg.

Erschließung der Wohnbereiche: Die Wohnungsgrundstücke werden durch die innere Stichstraße erschlossen. Diese Straße ist als Mischverkehrsfläche, befahrbar für Müll- und Rettungsfahrzeuge auszulegen.

Erschließung des Sondergebietes:

Die Handelseinrichtungen können vom Mierwerder Weg oder über eine gemeinsame Zufahrt für PKW und Lieferfahrzeuge von der Tasdorfer Straße erschlossen werden. Eine Ausfahrt auf die Tasdorfer Straße ist nur bei Baumfällungen zur Gewährleistung der Sichtdreiecke möglich. Da keine Bäume gefällt werden dürfen muss eine Ausfahrt ausgeschlossen werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung zu sichern. Vom Mierwerder Weg sind mehrer Zufahrten möglich. Im Bebauungsplan wurden dazu keine Festsetzungen getroffen.

Die Wohnbebauung ist über die neu zu bauende innere Stichstraße zu erschließen. Der vorhandene Radweg ist mit der inneren Stichstraße über den Weg S3 zu verbinden.

4.3 Ver- und Entsorgung medientechnische Erschließung

Elektroenergie:

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch den regionalen Stromversorger gesichert. Die Trafostation im Bereich des Sondergebietes ist zu erhalten. Eine Freileitung kreuzte das Plangebiet. Diese wurde bereits als unterirdische Leitung verlegt.

Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Änderungsgebietes sind neu zu erstellen

Gas:

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist gegeben.

Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Änderungsgebietes sind neu zu erstellen

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gegeben.

Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Änderungsgebietes sind neu zu erstellen

Schmutzwasserbeseitigung

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Netz. Das anfallende Abwasser wird über den zuständigen Zweckverband entsorgt. Die weiteren Planungen sind mit dem Wasser- und Bodenverband Stöbber-Erpe abzustimmen.

Alle Entsorgungsleitungen innerhalb des Änderungsgebietes sind neu zu erstellen

Regenwasserversickerung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit keine öffentliche Regenentwässerung. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsflächen zu versickern.

Das Einleiten von gesammeltem Regenwasser über Versickerungsanlagen in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer (Graben) bedarf gemäß § 2 und § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 23.08.2002 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist im weiteren Planverfahren ggf. zu beantragen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Medien der Telekommunikation ist gegeben.

Alle Versorgungsleitungen innerhalb des Änderungsgebietes sind neu zu erstellen

Abfallentsorgung

Nach § 5 der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung) vom 10.09.2008, in der derzeit geltenden Fassung, besteht für jedes Grundstück ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

Der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall sind der „Entsorgungspflichtigen Körperschaft“ anzudienen.

4.4 Planungsrecht

Es besteht bisher verbindliches Planungsrecht durch den alten Bebauungsplan.

Da durch die Festsetzungen dieses alten Bebauungsplanes für den Änderungsbereich die beabsichtigte Nutzung derzeit nicht genehmigungsfähig ist, soll mit der Änderung des B-Planes den Erfordernissen entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Mit Satzungsbeschluss und in Kraft treten der Satzung ist Baurecht für die beabsichtigte Nutzung gegeben. Konkrete Baumaßnahmen bedürfen eines Baugenehmigungsverfahrens.

5 Kosten und Folgeinvestitionen

Durch die Nutzung der Flächen im Sinne dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten für:

- die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
- Flurneuordnung durch Grundstücksneubildung
- Umsetzung der Planung
- Kosten für Gehölze und deren Erstpflge die in Folge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz entstehen.

In einem städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass der Vorhabenträger / Bauträger diese Kosten übernimmt. Auf den kommunalen Haushalt werden keine außerplanmäßigen Ausgaben zu kommen.

6 Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD- Arbeitsplatz.

Fläche gesamt	26369m ²	100,0%
Allgemeine Wohngebiete	12540m ²	47,6%
Sondergebiet	7110m ²	26,9%
Grünflächen	950m ²	3,7%
Verkehrsflächen	5750m ²	21,8%

Flächenbilanz für die Ausgleichsberechnungen

BP-Alt

Gebiet	GRZ	GRZ+50%	Gebietsfläche	Befestigte Fläche	Straßen und Wege	Schutzgrün usw.
Gebiet 1	0,4	0,6	2000	1200		
Gebiet 2	0,3	0,45	2200	990		
	0,4	0,6	3790	2274		
Gebiet 3	0,25	0,38	3288	1249,44		
Gebiet 4	0,25	0,38	837	318,06		
	0,3	0,45	850	382,5		
	0,4	0,6	1054	632,4		
Zentrum	0,4	0,6	1980	1188		
Schutzgrün						1960
			15999	8234,4	3872	
Gesamt			26369	versieg.	12106,4	

BP-neu

Gebiet	GRZ	GRZ+50%	Gebietsfläche	Befestigte Fläche	Straßen und Wege	Schutzgrün usw.
Gebiet 1	0,3	0,45	1203	541,35		
Gebiet 2	0,3	0,45	4000	1800		
Gebiet 3	0,25	0,38	4017	1526,46		
Gebiet 4	0,25	0,38	3315	1259,7		
Sondergebiet	0,6	0,8	7000	5600		
Schutzgrün, Grünflächen						928
			19535	10727,51	3051	
Gesamt			26369	versieg.	13778,51	

Bei Straßen und Wege wurde die tatsächlich befestigte Fläche in die Tabelle eingetragen. Für den alten Bebauungsplan konnte sie konkret aus dem Plan ermittelt werden. Die Straßenführung wurde im Plan festgesetzt. Für den geänderten Plan wurde ein Straßenkonzept erstellt und daraus die tatsächlich befestigte Fläche ermittelt.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

7.1 Erforderlichkeit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Eingriff wird vorbereitet durch eine Neuordnung eines bestehenden Plangebietes. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist deshalb erforderlich.

7.2 Natur- und Landschaftsraum

7.2.1 Bestand

Feldflur und Koppel. Unverändert gegenüber dem Zustand bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1996. Die Bewertung ist 1996 erfolgt und entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich getroffen worden. Allerdings wird das Gelände jetzt als Wende- und Abstellplatz für LKW genutzt.

7.2.2 Beschreibung des Eingriffs

Es erfolgt der gleiche Eingriff wie 1996 aber mit einer 16%igen Vergrößerung der maximal möglichen versiegelten Fläche.

7.2.3 Wertigkeit des Eingriffs

Die Wertigkeit ist gegenüber dem bilanzierten Eingriff 1996 unverändert.

7.2.4 Vermeidungsgebot

Das Planungsziel ist im Interesse der Gemeinde und der Eigentümer / Nutzer. Es ist nicht vermeidbar.

7.3 Ausgleichsgebot

7.3.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Durch Reduzierung der Verkehrsfläche und der GRZ in einigen Teilen des für den Wohnungsbau vorgesehenen Teiles wird der Versiegelungsgrad gemindert. Es werden keine Veränderungen der Geländegestalt gegenüber dem Bebauungsplan 1996 vorgenommen. Ein erhaltenswerter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Es erfolgen also keine Baumfällungen.

7.3.2 Einzel-Ausgleichsmaßnahmen

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die Vergrößerung der versiegelten Fläche ausgleichen sollen. Die Vergleichsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

Im Bebauungsplan von 1996 ergeben sich aus der Planzeichnung und den damaligen Festsetzungen folgende Werte:

Die Hecke zum angrenzenden Gebiet zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grundstücken wurde in die neuen Festsetzungen übernommen und ist nicht Gegenstand der weiteren Bilanzierung. Strauchpflanzungen wurden nicht mengenmäßig festgesetzt. Insgesamt sollten im Plangebiet nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes **186** Bäume gepflanzt werden.

BP von 1996	Änderungsgebiet
Straßenbäume	
Die Bäume waren in der Planzeichnung standortmäßig festgesetzt. Es wurden 93 Bäume bei 3842 m ² befestigter Fläche festgesetzt	Für die befestigten Straßenverkehrsflächen und Gehwege von ca. 3051qm ergibt sich bei 1Baum/60m ² eine Zahl von 51 Bäumen . Pos. 1 im Übersichtsplan zum Ausgleich
Wohnungsbau	
Für die festgesetzten Parkplätze sollten je 3 Stellplätze 1 Bäume gepflanzt werden. Es ergibt sich bei 62 möglichen Stellplätzen eine Zahl von 21 Bäumen .	
Je Grundstück sollten 3 Bäume gepflanzt werden. Die Grundstücke wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Bei 24 Grundstücken ergibt sich eine Zahl von 72 Bäumen .	Innerhalb der privaten Wohngrundstücke soll je 40qm versiegelter Fläche 1 Baum gepflanzt werden. Bei 5130qm möglicher versiegelter Fläche und 15 Grundstücken ergibt sich eine Zahl von 128 Bäumen .
Entlang der Grundstücksgrenze im Übergang zur Fläche südlich und westlich des Plangebietes, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft dient, ist innerhalb der Grundstücksgrenzen vom Eigentümer des jeweiligen Grundstücks eine Hecke in einer Breite von 2 m mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (3 Strauchreihen, Reihenabstand: 0,7 m; auf 10 m Länge ein Großgehölz. (Pflanzliste s. Anlage)	Entlang der Grundstücksgrenze im Übergang zur Fläche südlich und westlich des Plangebietes, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft dient, ist innerhalb der Grundstücksgrenzen vom Eigentümer des jeweiligen Grundstücks eine Hecke in einer Breite von 2 m mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (3 Strauchreihen, Reihenabstand: 0,7 m; auf 10 m Länge ein Großgehölz. (Pflanzliste s. Anlage) Festsetzung unverändert
Gewerbe	
Im Wohnungsbau enthalten	Im Sondergebiet ist je 140qm versiegelter Fläche 1 Baum zu Pflanzen. Bei 5600m ² ergibt das eine Zahl von 40 Bäumen . Pos. 2 im Übersichtsplan zum Ausgleich: 22 Bäume Pos. 3 im Übersichtsplan zum Ausgleich: 10 Bäume Pos. 5: 4 Bäume Pos. 6: 4 Bäume
	1 Strauch / 11qm versiegelter Fläche ergibt bei 5600m ² ergibt eine Zahl von 510 Sträuchern Pos. 2 im Übersichtsplan zum Ausgleich: 385m ² bei 4m ² je Strauch 206 Sträucher Pos. 3 im Übersichtsplan zum Ausgleich: 709m ² bei 4m ² je Strauch 177 Sträucher Pos. 4 im Übersichtsplan zum Ausgleich: 315m ² bei 2m ² je Strauch 157 Sträucher Pos. 5 im Übersichtsplan zum Ausgleich: 70m ² bei 4m ² je Strauch 17 Sträucher

	Pos. 6: 67m ² bei 4m ² je Strauch 16 Sträucher Nachgewiesen 573 Sträucher
Gesamt	
12106m ² versiegelte Fläche	14011m ² versiegelte Fläche (115% zu altem BP)
186 Bäume	223 Bäume (119% zu altem BP) und 557 Sträucher
Bei einer Vergrößerung der maximal möglichen versiegelten Fläche um ca. 16% gegenüber dem alten Bebauungsplan liegt die Erhöhung der Baumzahl bei ca. 19%. Die Strauchpflanzungen wurden dabei nicht eingerechnet und verbessern die Bilanz noch zusätzlich.	

7.4 Sammelausgleichsmaßnahmen

7.4.1 Einordnung

Auf folgenden Flächen werden Sammelausgleichsmaßnahmen zu Lasten der Bauträger durchgeführt:

Fläche F1 innerhalb des Plangebietes

Der Bauträger der Handelseinrichtungen hat Baum- und Strauchpflanzungen in einer festgesetzten Zahl auf der Fläche F1 zu realisieren. Der restliche Teil der sich aus der Festsetzung 4. a) ergibt ist auf dem Grundstück der Handelseinrichtung zu realisieren. Damit soll auf alle Fälle gesichert werden, dass die Fläche F1 zum Schutz der Wohnbebauung bepflanzt wird.

Können festgesetzte Baumpflanzungen die sich aus der Versiegelungsfläche der Verkehrsanlagen im Wohnbereich ergeben nicht eingeordnet werden, sind diese vom Bauträger des Wohnungsbaus zu finanzieren.

7.5 Abwägung

Insgesamt ergibt sich eine um mindestens 3%-Punkte positivere Bilanz gegenüber dem alten Bebauungsplan.

8 Verfahren

- 20.5.2009 Beschluss zum Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg, OT Petershagen
- 19.11.2009 Beschluss über die Bestätigung und die öffentliche Auslegung 1. Änderungsentwurfes des Bebauungsplanes Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg, Änderungsbereich „Mierwerder Weg“.
- öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom .18.01.2010 in der Zeit vom.18.01.2010.bis.28.02.2010.
- Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken in der Gemeindevertreterversammlung am 20.05.2010
- Überarbeitung des Entwurfes (2. Änderungsentwurf vom 1.6.2010)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom .17.6.2010 in der Zeit vom.14.06.2010.bis.16.07.2010.
- Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken in der Gemeindevertreterversammlung am 16.12.2010
- Überarbeitung des Entwurfes (3. Änderungsentwurf)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom .12.1.2011 in der Zeit vom.10.1.2011 bis.11.2.2011.
- Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken in der Gemeindevertreterversammlung am.17.3.2011.
- Überarbeitung des Entwurfes (4. Änderungsentwurf)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im verkürzten Verfahren mit Anschreiben vom .8.4.2011 in der Zeit vom.11.4.2011 bis.29.4.2011.
- Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken in der Gemeindevertreterversammlung am.19.5.2011.
- Satzungsbeschluss (4/31/37/11) am .19.5.2011
- Ausfertigung des Bebauungsplanes
- Bekanntmachung am.....

9 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Brandenburgisches Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/ 04, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/ 06 S. 74, 79),
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale** im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39, Seite 2)
- **Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenführung von überörtlicher Prüfung und allgemeiner Kommunalaufsicht sowie zur Änderung des Landesrechnungshofgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Juni 2005 (GVBl. I/05 S. 210)
- **ROG** vom 22.12.2008,
- **Gesetz zum Landesplanungsvertrag** LPV vom 01.02.2008,
- **Brandenburgische Landesplanungsgesetz** BbgLPIG vom 28.6.2006,
- **Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin** LEP B-B vom 31.3.2009,