

# **Bebauungsplan „Tasdorfer Straße/Mierwerder Weg“**

## **Änderungsverfahren „Marienstraße“**

**Änderung in dem Bereich zwischen  
Tasdorfer Straße, Friedhofstraße und Marienstraße  
Gemarkung Petershagen, Flur 4,  
Flurstücke 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 und 150**

### **Begründung**

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf  
Ortsteil Petershagen**

**Satzungsänderung vom 16. Februar 2012**

**Planung:**

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf**

**Bauamt**

**15345 Petershagen/Eggersdorf, Am Markt 8**

**Tel: 03341 – 4149 – 0**

**Fax: 03341 – 4149 - 99**

**e-mail: [bauamt@petershagen-eggersdorf.de](mailto:bauamt@petershagen-eggersdorf.de)**

## **I Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat in ihrer Sitzung am 16. Februar 2012 den folgenden Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ in dem Bereich zwischen Tasdorfer Straße, Friedhofstraße und Marienstraße - Gemarkung Petershagen, Flur 4, Flurstücke 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 und 150 gefasst (Beschluss-Nr.: 4/43/15/12):

Die zum Entwurf im Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ in dem Bereich zwischen der Tasdorfer Straße, der Friedhofstraße und der Marienstraße (Gemarkung Petershagen, Flur 4, Flurstücke 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 und 150 – Änderungsverfahren „Marienstraße“) von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit eingereichten Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft und gegen- sowie untereinander abgewogen:

Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

- (1) Frau Diana Büttner  
Tasdorfer Straße 46  
15370 Petershagen/Eggersdorf
- (2) Herr Klaus Gutenbeil  
Tasdorfer Straße 48  
15370 Petershagen/Eggersdorf
- (3) Familie Oehme  
Marienstraße 6  
15370 Petershagen/Eggersdorf

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf beschließt auf der Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I / 07 – Nr. 19 – S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I / 08 - Nr. 12 - S. 202, 207) und des § 34 Abs. 4, 5 und 6 Baugesetzbuch sowie der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2, 4, 6 und 10 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Bbg. I / 08 – Nr. 14 - S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Bbg. I / 10 – Nr. 39), die Änderung des Bebauungsplans „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ gemäß dem Änderungsentwurf vom 29. September 2011, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird gebilligt.

Der hauptamtliche Bürgermeister wird beauftragt,

1. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerinnen und Bürger, die Stellungnahmen eingereicht haben, von dem Abwägungsergebnis unter der Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen,

2. den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

Der geänderte Bebauungsplan „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ wird hiermit bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan und seine Begründung werden auf Dauer im Bauamt der Gemeindeverwaltung, Am Markt 8, Ortsteil Eggersdorf, während der Sprechzeiten zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Sprechzeiten sind: dienstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie freitags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Es wird gemäß § 215 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der Vorschriften des § 214 Abs. 2a Nr. 3 und 4 BauGB, dass eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des geänderten Bebauungsplans „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ und des Flächennutzungsplans der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf und dass beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 43 BauGB und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person nach § 47 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO, Normenkontrollantrag), der diesen geänderten Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 47 Abs. 2a VwGO).

## **II Inhalt der Änderung**

Die Planstraße sowie die im Zusammenhang mit dieser Straße in dem Bereich zwischen der Tasdorfer Straße, der Friedhofstraße und der Marienstraße festgesetzten Baupotentiale entfallen.

Der als Wohnbaufläche festgesetzte Bereich der Grundstücke im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet (anrechenbare Grundstücksfläche) beträgt 800 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

### **III Begründung der Änderung**

Der Bebauungsplan „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ trat am 1. Dezember 1996 in Kraft. Der Plan setzt in dem Bereich zwischen Marienstraße und Tasdorfer Straße eine Verkehrsfläche fest. Diese dient der Erschließung der - auf den Flurstücken 143 bis 150 – zusätzlich ausgewiesenen Baupotentiale. Für die Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Aufgabe des Umlegungsverfahrens 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 Erschließungsstraße anzulegen.

Auf der Grundlage der Anordnung der Gemeindevertretung vom 14. November 2002 zur Durchführung der Umlegung im Bereich des Bebauungsplans "Tasdorfer Straße/Mierwerder Weg", fasste der Umlegungsausschuss der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am 13. Januar 2003 den Beschluss zur Einleitung des Umlegungsverfahrens „Marienstraße“. Das Umlegungsgebiet wird im Norden durch das Flurstück 181, im Süden durch die Flurstücke 141, 142 und 151 im Westen durch die Marienstraße und im Osten durch die Tasdorfer Straße begrenzt. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens konnte mit den Grundstückseigentümern keine Einigkeit im Hinblick auf die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Umlegungsplan) in diesem Bereich erzielt werden.

Mit Schreiben vom 5. Juli 2011 baten drei der sieben betroffenen Grundstückseigentümer die Gemeinde um die Prüfung des Bebauungsplans „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ im Hinblick auf die Möglichkeit des Wegfalls der geplanten Erschließungsstraße. Die Änderung des Bebauungsplans wurde in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde am 25. August 2011 und am 29. September 2011 beraten. Im Ergebnis dieser Beratungen, schlugen die Mitglieder des Ausschusses die Einleitung des Änderungsverfahrens „Marienstraße“ mit den folgenden Änderungen des Bebauungsplans vor:

(1) Die Planstraße sowie die im Zusammenhang mit dieser Straße in dem Bereich zwischen Tasdorfer Straße, Friedhofstraße und Marienstraße festgesetzten Baupotentiale sollen entfallen.

(2) Der als Wohnbaufläche festgesetzte Bereich der Grundstücke im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet (anrechenbare Grundstücksfläche) beträgt 800 m<sup>2</sup>. Die verbleibende Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Tasdorfer Straße / Mierwerder Weg“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens fand somit keine Umweltprüfung statt.

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung bat die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf die Öffentlichkeit mit Schreiben vom 12. Oktober 2011 eine Stellungnahme zu dem Änderungsentwurf abzugeben. Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. November 2011 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB, § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine Stellungnahme zum Änderungsentwurf gebeten.

Die Ergebnisse der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurden im Bau- und Umweltausschuss am 26. Januar 2012 ausführlich und abschließend diskutiert.

Nach der Beratung im Bau- und Umweltausschuss hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. Februar 2012 die o.g. Stellungnahmen diskutiert und darüber im Einzelnen entschieden. Der geänderte Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und trat mit seiner Bekanntmachung am 1. März 2012 in Kraft.