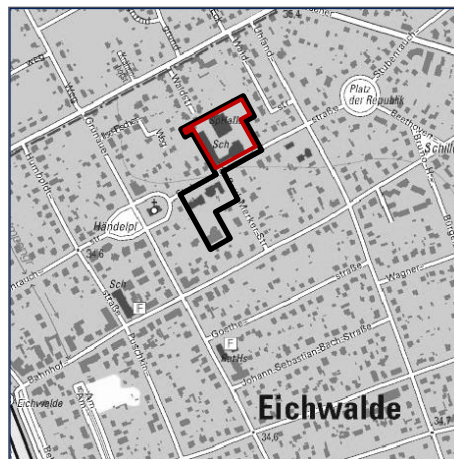


Gemeinde Eichwalde

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße"



Begründung

Entwurf 05/2020

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Eichwalde

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße"

Begründung

Entwurf 05/2020

Gemeinde Eichwalde
Grünauer Straße 49, 15732 Eichwalde
☎ 030 67502-0, gemeinde@eichwalde.de

Bearbeitung:

EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 c, 10245 Berlin
☎ 030 293811-0, info@ews-stadtsanierung.de

Mai 2020

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich der 2. Änderung.....	5
2.2 Bisheriger Planungsstand	8
2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
3. Inhalt der 2. Planänderung und Begründung der Festsetzungen	12
3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption	12
3.2 Änderung der Festsetzungen.....	13
3.3 Textliche Festsetzungen und Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes	15
3.4 Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	18
4. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	23
4.1 Zusammenfassende Bewertung	23
4.2 Artenschutzrechtliche Belange.....	23
4.3 Sonstige Auswirkungen.....	26
5. Planverfahren	28
5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	28
5.2 Einleitungsbeschluss	29
5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ..	29
6. Rechtsgrundlagen	30

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Veranlassung

Die Humboldt Grundschule wird im Ganztagsbetrieb (verlässliche Halbtagschule und Hort) geführt. Im Schuljahr 2018/19 wurden 438 Schüler in 19 Klassen und im Schuljahr 2019/20 408 Schüler in 18 Klassen beschult. Gegenüber dem Schuljahr 2013/14 mit 328 Schülern (in 14 Klassen) entspricht das einer Zunahme der Schülerzahlen um rund 33,5% bzw. 24,4% (Quelle: www.bildungsserver.berlin-brandenburg.de).

Gemäß Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (LBV) aus dem Jahr 2018 ist für die Gemeinde Eichwalde bis 2030 gegenüber 2016 ein Wachstum der Gesamtbevölkerungszahl um 4,4 % und der des Anteils der Altersgruppe der unter 15-Jährigen (also inklusive der Grundschüler) um 2,4% prognostiziert. Mit einer Stabilisierung der Schülerzahlen auf dem aktuell hohen Niveau ist somit mittelfristig zu rechnen.

Die starke Nachfrage (auch von Kindern aus Nachbargemeinden einschließlich Berlin) hat dazu geführt, dass die Grundschule und der Hort gegenwärtig über ihre Kapazitätsgrenzen hinaus betrieben werden müssen. Dazu wurden befristete Betriebserlaubnisse erteilt und verlängert. Sowohl im Schul- als auch im Hortbereich fehlen Räumlichkeiten. Da Hort- und Klassenzimmer teilweise gemeinsam genutzt werden (müssen), sich die Nutzungszeiten aber überschneiden, kommt es zu Einschränkungen im Ganztagsbetrieb.

Die Grundschule soll nach dem Willen der Gemeinde weiterhin gemäß des (bewährten) Konzeptes der verlässlichen Halbtagschule mit Hort geführt werden und wegen der Kapazitätsengpässe auf eine Dreizügigkeit ausgerichtet werden, um dem Bedarf in den kommenden Jahren zu entsprechen. Dafür müssen die räumlichen Voraussetzungen durch bauliche Erweiterungen geschaffen werden. Nur dann werden auch reguläre Betriebserlaubnisse für die erforderlichen Kapazitäten erteilt werden können.

Ein weiterer Grund zur Erweiterung der räumlichen Kapazitäten auf dem Schulgrundstück ergibt sich aus der hohen Belegung der Schulspeisung (Mensa) auf dem Grundstück südlich der Stubenrauchstraße in der "Villa Mosaik". Die Schulspeisung ist dort zurzeit nur im Drei-Schichtbetrieb möglich, was einen hohen Organisations- und Betreuungsaufwand bedeutet. Daher sollen die in der Vorschuleinrichtung "Villa Mosaik" durch die Grundschule bisher genutzten Räumlichkeiten auf dem Schulgrundstück eingeordnet werden.

Erforderlichkeit

Die Gemeinde hat die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Schulgrundstück Stubenrauchstraße 74-76 untersuchen lassen. Eine bauliche Erweiterung ist grundsätzlich möglich, bedarf aber zur Schaffung von Planungsrecht der Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße", die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden soll.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich der 2. Änderung

Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 17 "Stubenrauchstraße" befindet sich im Norden der Gemeinde Eichwalde in einem vorwiegend durch Wohnnutzungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise aus der Zeit vor und nach dem 2. Weltkrieg geprägten Siedlungsbereich.

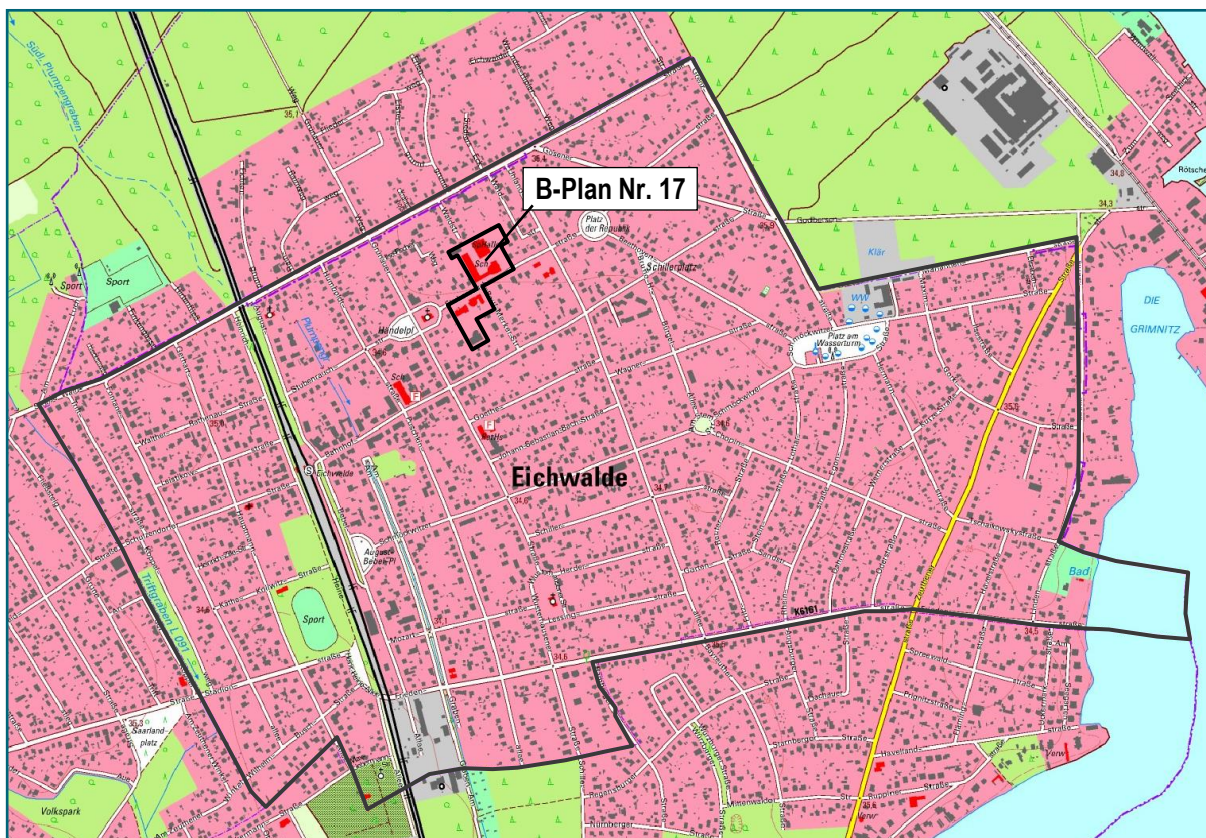


Abb.: Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 17 in der Gemeinde Eichwalde

Bestandssituation

Das rund 2,2 ha große Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche nördlich und südlich der Stubenrauchstraße im Abschnitt zwischen dem südwestlich gelegenen Händelplatz und dem nordöstlich gelegenen Platz der Republik im Bereich der Einmündung der Paul-Merker-Straße auf die Stubenrauchstraße (vgl. Abb. 2). Das Bebauungsplangebiet beinhaltet einen der wichtigen Gemeinbedarfsstandorte in der Gemeinde Eichwalde, in dem sich zurzeit folgende Einrichtungen befinden:

- nördlich der Stubenrauchstraße: die (kommunale) Humboldt-Grundschule Stubenrauchstraße 73 – 76 mit dem Hort Bunt-Stifte einschließlich Schulhof, Schulgarten sowie der Sporthalle und Sportfreiflächen,
- südlich der Stubenrauchstraße: die Villa Mosaik (kommunale Vorschuleeinrichtung) auf dem Grundstück Stubenrauchstraße 17-18 mit der 2011 eröffneten Radelandhalle im hinteren Grundstücksbereich sowie das Evangelische Pfarramt und der Evangelische Kindergarten "Jona's Wal" auf dem Grundstück Stubenrauchstraße 19.

Teilflächen der Straßengrundstücke Stubenrauchstraße und Paul-Merker-Straße, die die Grundstücke erschließen und in denen die Medien der technischen Ver- und Entsorgung anliegen, liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



Abb.: Bestandssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 [Kartengrundlage: bb-viewer.geobasis-bb.de]

Das nördlich der Stubenrauchstraße befindliche Schul- und Hortgebäude besteht aus drei miteinander verbundenen Hauptbaukörpern:

- zweigeschossiger Gebäuderiegel an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit Krüppelwalmdach,
- zweigeschossiger Gebäuderiegel mit begrüntem Flachdach parallel der Stubenrauchstraße, dessen Obergeschoss überwiegend über einem Luft-

- geschoss aufgeständert ist (Bestandteil des 2008 eingeweihten Ergänzungsbaus),
- ein- bis zweigeschossiger Kopfbau am nordöstlichen Ende des aufgeständerten Gebäuderiegels (Bestandteil des 2008 eingeweihten Ergänzungsbaus).

Außerdem befinden sich auf dem Schulgrundstück im nördlichen Bereich die Sporthalle und Sportfreiflächen, der Schulhof zwischen Sporthalle und dem Schulgebäude und der Schulgarten. Entsprechend der Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz des Bebauungsplanes sind die Nordwest- und Nordostseite des Schulgrundstückes von einer Lärmschutzwand in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze eingefasst.

Die Mittagsversorgung der Grundschule wird im Speiseraum der Vorschuleinrichtung "Villa Mosaik" südlich der Stubenrauchstraße durchgeführt.

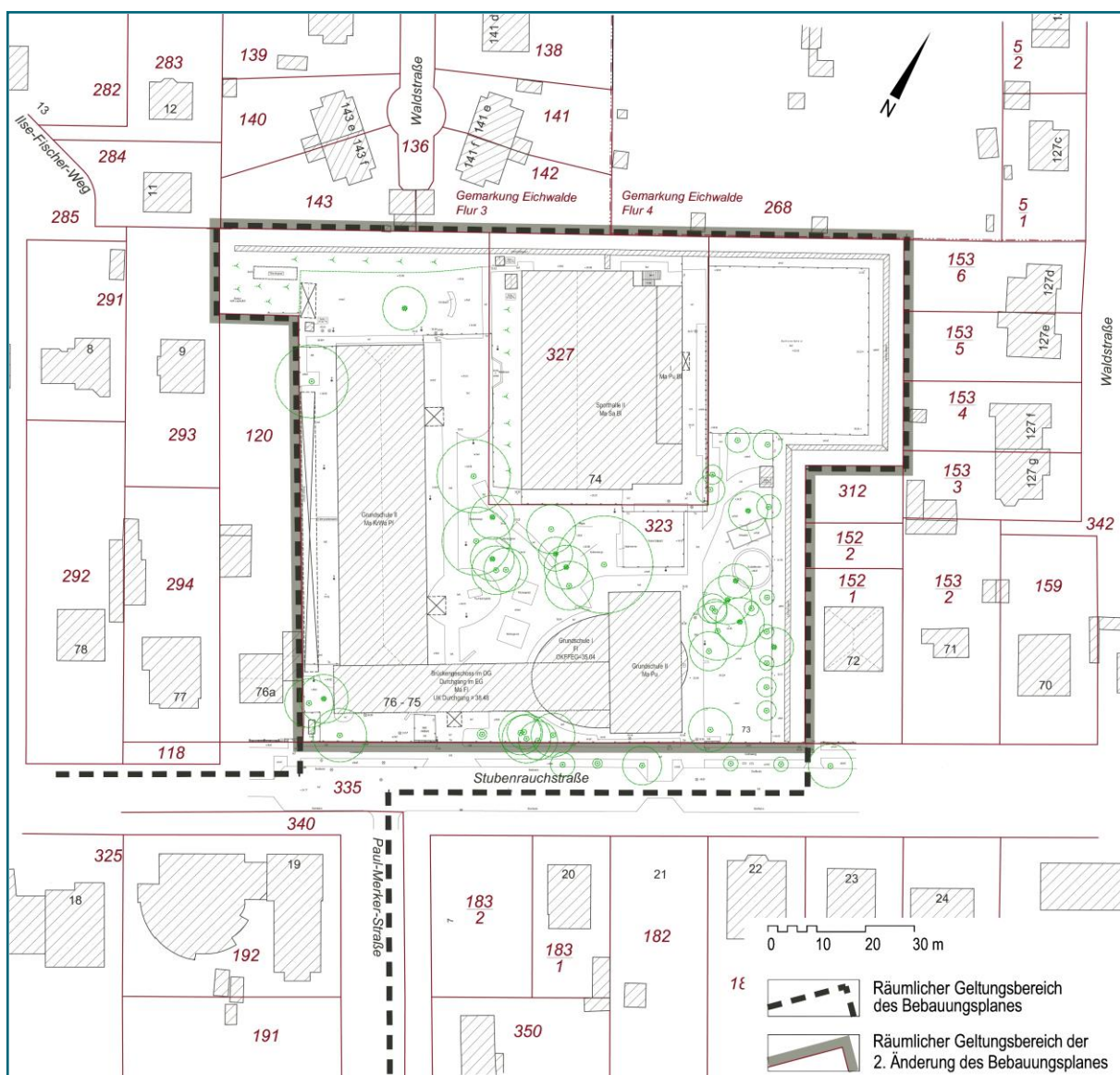


Abb.: Räumlicher Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße"
[Kartengrundlage: Lageplan vom 08.07.2019, ÖbVI Jursa – Umpfenbach, Zeuthen]

Nutzungen im Umfeld

Die direkte Umgebung des Bebauungsplangebietes besteht aus Wohngrundstücken mit ein- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Einige Wohngebäude stammen aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg. Erwähnenswert ist das nördlich des Schulgrundstückes gelegene,

vom Architekten Bruno Taut entworfene und unter Denkmalschutz stehende Gruppenwohnhaus "Siedlung" (Waldstraße 131, 133, 135, 137) von 1925/26 mit der dazugehörigen, südlich anschließenden und bis an das Schulgrundstück grenzenden Kleingartenanlage.

**Geltungsbereich der
2. Änderung,
Eigentum**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst nur den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes nördlich der Stubenrauchstraße (vgl. Abb. 3) mit dem Grundstück der Grundschule und des Hortes einschließlich der Sporthalle. Der Geltungsbereich umfasst somit die kommunalen Flurstücke 323 und 327 der Flur 3 in der Gemarkung Eichwalde (Flurstück 323 mit der Sporthalle in Erbbaupacht an den Landkreis verpachtet) mit einer Flächengröße von rund 1,2 ha. Nur in diesem Bereich sind Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen erforderlich.

2.2 Bisheriger Planungsstand

**Bebauungsplan Nr. 17
"Stubenrauchstraße"**

Vom Bevölkerungswachstum im Berliner Umland ab Mitte der 1990er-Jahre und der Erforderlichkeit der Anpassung der Gemeinbedarfsangebote war auch die Gemeinde Eichwalde betroffen. Ca. ab dem Jahr 2003 wurden in der Gemeinde in Abstimmung mit dem zuständigen Schulamt die Möglichkeiten einer quantitativen und qualitativen Erweiterung des Grundschulangebotes in Eichwalde diskutiert. Im Ergebnis hat die Gemeinde festgelegt, für die Grundschule die Voraussetzungen für eine verlässliche Halbtagschule und Hort zu schaffen, wozu bauliche Erweiterungen der vorhandenen Grundschule erforderlich waren.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bildungsstandortes Stubenrauchstraße wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" geschaffen, der am 19.06.2007 in Kraft getreten ist (vgl. Abb. auf der folgenden Seite).

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie eine Schall-Immissionsprognose erarbeitet, die Grundlage für entsprechende Festsetzungen bildeten.

**1. Änderung des
Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde gemäß 1. Änderung, die seit 18.07.2008 rechtskräftig ist, im nördlichen Teil hinsichtlich von Lärmschutzfestsetzungen (aufgrund einer schalltechnischen Stellungnahme zu fluglärmbedingten Schallreflexionen) und Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung (betreffend die vorhandene Sporthalle) geändert (vgl. Abb. auf der übernächsten Seite).

Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt somit in der aktuell gültigen Fassung der 1. Änderung hinsichtlich der Nutzungsarten - außer den vorhandenen Straßenverkehrsflächen Stubenrauchstraße und Paul-Merker-Straße - Gemeinbedarfsflächen mit den Nutzungszwecken

- Schule,
- Schule und Kita,
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen

fest.

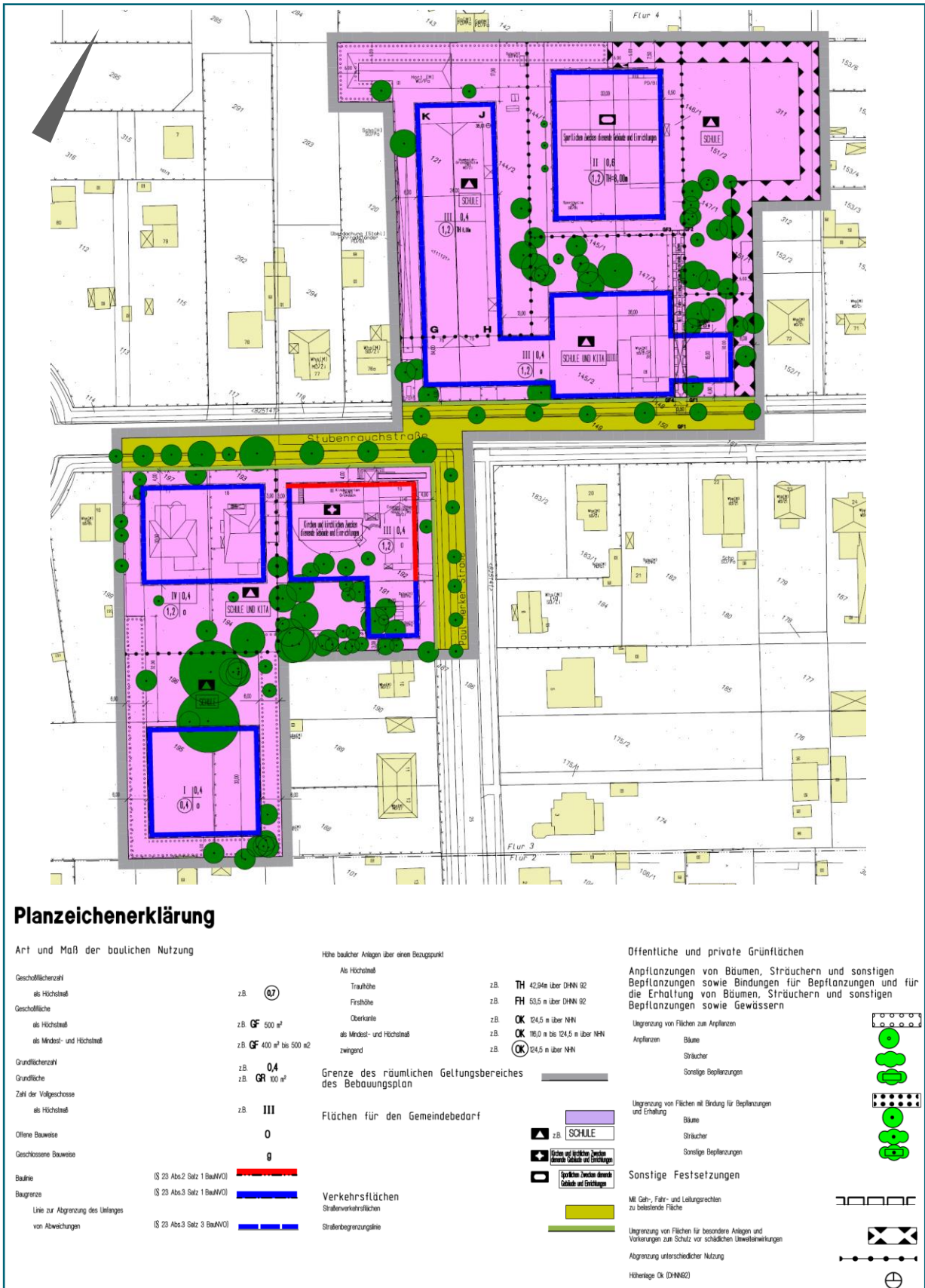


Abb.: Planzeichnung des am 19.06.2007 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße"

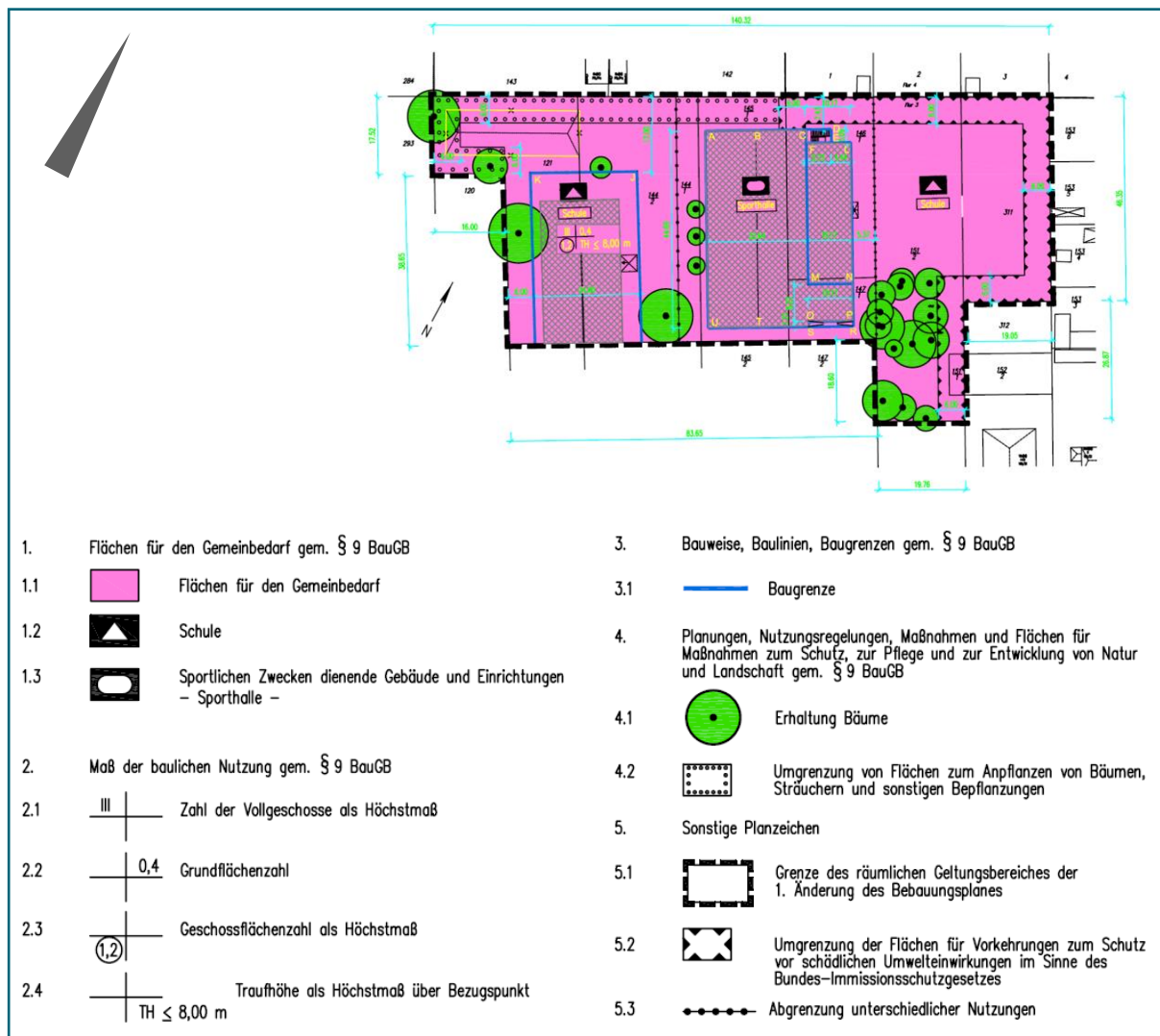


Abb: Planzeichnung der am 18.07.2008 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die betreffenden Grundstücksteile differenziert für die vorhandenen und geplanten Baulichkeiten festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend eng an den Abmessungen (damals) vorhandener und geplanter Gebäude orientiert und bestehen nördlich der Stubenrauchstraße aus Baugrenzen und südlich der Stubenrauchstraße aus Baulinien und Baugrenzen.

Die Lärmschutzfestsetzungen des Bebauungsplanes betreffen Schutz vor Fluglärm im Plangebiet (Schalldämmung Außenbauteile) als passive Schallschutzmaßnahme und Schutz der Nachbarschaft vor Lärm aus der Gemeinbedarfsfläche (Schallschutzwand, Bepflanzungen) als aktive Schallschutzmaßnahme.

Festsetzungen mit Pflanzbindungen, Pflanzgeboten zur Niederschlagswasserversickerung und zu einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht runden die Festsetzungen ab.

Umsetzungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde weitgehend entsprechend der Festsetzungen verwirklicht.

2.3 Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat der Gemeinde im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit Schreiben vom 08.01.2020 mitgeteilt, dass es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die 2. Änderung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- Ziel Z 5.6 Abs. 1 LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg): Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung.

Hier wird auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung ohne quantitative Beschränkung ermöglicht und die Gemeinden haben große Spielräume zur Binnendifferenzierung.

- Z 3 LEP FS (Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen): Planungszone Bauhöhenbeschränkung (max. 120 m ü NHN).

Hier dürfen keine Vorhaben geplant werden, die die Hindernisfreiheit und damit der Flugsicherheit beeinträchtigen können.

- Z 5 LEP FS: Planungszone Siedlungsbeschränkung.

Hier dürfen neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden. Die Planung ist als besonders lärmschutzbedürftige Einrichtung zu betrachten. Deren Planung ist nur für den Fall zulässig, dass ein bereits vorhandener Bedarf nicht außerhalb der Planungszone gedeckt werden kann und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Planung umfasst lediglich eine bauliche Erweiterung an einem bestehenden Schulstandort und kann mit entsprechenden Festsetzungen zu Lärmschutzvorkehrungen die Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse sicherstellen. Die Planung ist somit im Rahmen der Ausnahmeklausel von Z 5 LEP FS weiterführbar.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 17 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen keine Änderungen der Nutzungsart erfolgen, so dass das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gewahrt ist (vgl. Abb. auf der folgenden Seite):

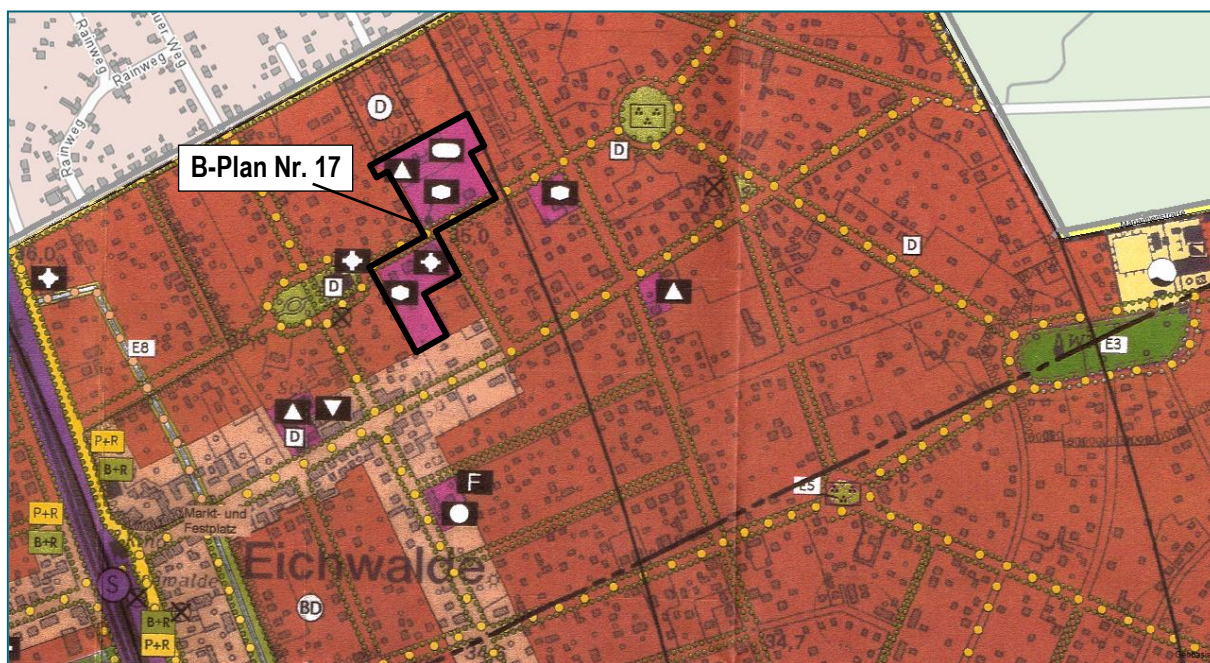


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 [Quelle: Geobroker der Gemeinde Eichwalde]

3. Inhalt der 2. Planänderung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Intention der Planänderung, Planungskonzeption

Planungsziel und -konzept

Die Gemeinde hat für die erforderlichen baulichen Erweiterungen im Jahr 2016 grundsätzliche Lösungsvarianten zur Sicherung des Platzbedarfs von Grundschule und Hort untersuchen lassen. Dabei wurden für den ermittelten Raumbedarf drei unterschiedliche Varianten der baulichen Erweiterung und Raumorganisation erstellt, die alle eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erfordern würden.

Zur Umsetzung soll die Variante einer östlichen Erweiterung durch einen zweigeschossigen Baukörper an der Stubenrauchstraße mit einem Verbindungsgang (als Übergang) zum Bestandsgebäude im Obergeschoss kommen.

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht somit in der Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen zur Schaffung von Planungsrecht für die geplante bauliche Erweiterung des Bildungsstandortes Stubenrauchstraße im Bereich nördlich der Stubenrauchstraße.

Es ist zu betonen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die geplante bauliche Ergänzung des Schulstandortes nicht dessen Kapazität erhöht werden soll, sondern dass die Beseitigung der vorhandenen Kapazitätsengpässe und die Minderung der vorhandenen räumlichen Defizite Ziel der Planung ist. Der Standort soll an die aktuell schon vorhandene und künftig weiterhin zu erwartende Belegung der Grundschule (verlässliche Halbtagschule mit Hort) angepasst werden.

3.2 Änderung der Festsetzungen

In der nachfolgenden Abbildung sind auf dem Zusammenschnitt der Planzeichnungen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Änderungen des Bebauungsplanes zusammengefasst.

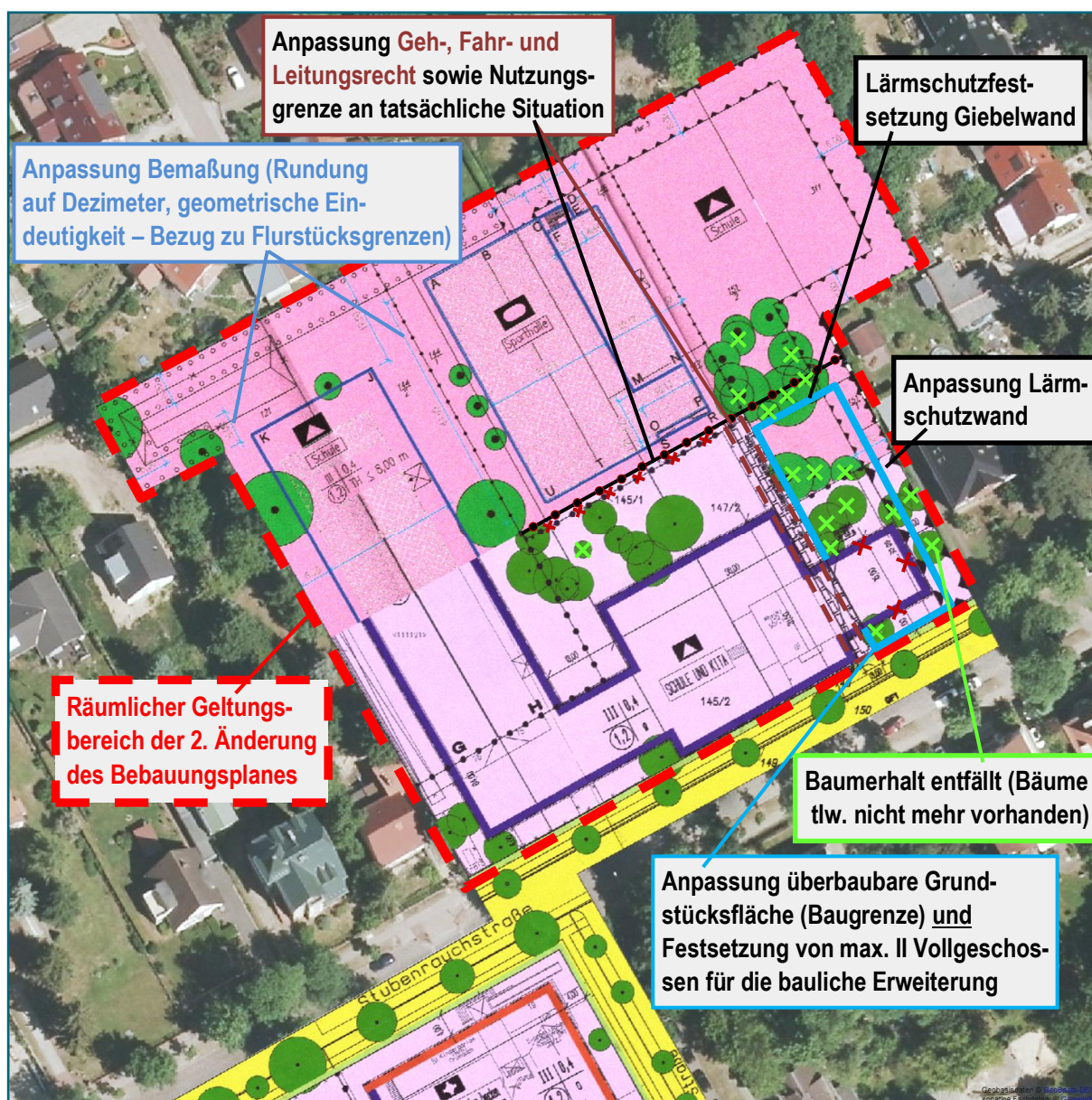


Abb.: Schematische Darstellung der Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (Grundlage: Auszug aus den Planzeichnungen gemäß Stand 1. Änderung des Bebauungsplanes; Geoportale Gemeinde Eichwalde)

Anpassung Baugrenze und Höhe baulicher Anlagen (geplanter Erweiterungsbau)

In erster Linie wird zur Sicherung der Einordnung des geplanten Gebäudeteiles die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) an der Stubenrauchstraße im östlichen Teil des Schulgrundstückes angepasst.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden für den Bereich mit der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und die Höhe des Gebäudes (Oberkante Gebäude 7,5 m über Bezugspunkt) festgesetzt. Dadurch wird die Gebäudehöhe für den geplanten Gebäudeteil eindeutig begrenzt und fällt geringer aus als die bisher zulässige Dreigeschossigkeit im Bereich der bislang nicht in Anspruch genommenen überbaubaren Grundstücksfläche an der östlichen Grundstücksgrenze. Durch eine textliche Festsetzung wird klargestellt, dass die festge-

setzte zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß für den Erweiterungsbau nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre gilt.

Anpassung Lärmschutzwand	Die Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, innerhalb der die Errichtung der Lärmschutzwand festgesetzt und errichtet wurde ist im Bereich der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche anzupassen (einzukürzen).
Erweiterung der Lärmschutzfestsetzung	Es wird durch eine textliche Festsetzung die textliche Festsetzung Nr. 5.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes, betreffend die schalltechnisch hochabsorbierende Verkleidung von Wandflächen, auch für die nördliche Giebelwand des künftigen Erweiterungsbaus festgesetzt, um fluglärmbedingte unerwünschte Schallreflexionen in der umgebenden Wohnbebauung zu vermeiden.
Anpassung Baumerhalt	<p>Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) für die geplante Schulerweiterung entfällt für einige Bäume der festgesetzte "Baumerhalt". Es ist die Fällung von maximal 17 Gehölzen erforderlich, für die gemäß kommunaler Baumschutzsatzung 14 Bäume als Ausgleich zu pflanzen wären.</p> <p>Es besteht das Ziel, den Gehölzbestand soweit wie möglich zu erhalten und Ersatzpflanzungen für erforderliche Fällungen auf dem Schulgrundstück oder in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes vorzunehmen. Sollte sich die Erforderlichkeit von Ersatzpflanzungen außerhalb der Gemeinde Eichwalde ergeben, wird dies im Rahmen des Kompensationsflächenmanagements der Flughafenumfeldgemeinden erfolgen.</p>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Landkreises von der Stubenrauchstraße zur Sporthalle wird nur hinsichtlich der Lage minimal verschoben und somit auf die tatsächlich vorhandene Zuwegung angepasst.
Anpassung Bemaßung	Die vorhandene Bemaßung des Bebauungsplanes wird angepasst hinsichtlich der Rundung auf Dezimeter (wie allgemein üblich) und hinsichtlich der Eindeutigkeit (Bezug zu Flurstücksgrenzen).
Sonstige Festsetzungen gelten weiter	<p>Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 1. Änderung werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung der 2. Änderung ersetzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Pflanzlisten A und B in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden nur durch die zwei beschriebenen textlichen Festsetzungen betreffend die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) und die schalltechnisch hochabsorbierende Verkleidung des Giebels des geplanten Erweiterungsbaus ergänzt.</p>

3.3 Textliche Festsetzungen und Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende textliche Festsetzungen:

1. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 1. Änderung werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung der 2. Änderung ersetzt.
2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Pflanzlisten A und B in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit und werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 3. und 4. ergänzt.
3. Die auf der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten V, W, X, Y, Z, Ä, Ö, Ü festgesetzte zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
4. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes, betreffend die schalltechnisch hochabsorbierende Verkleidung von Wandflächen, gilt auch für die zu den Punkten V und W der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) orientierten Außenwandfläche.

Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes tragen selbst keinen Normcharakter. Sie weisen auf zusätzlich zu den Festsetzungen geltende, im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtende Rechtsvorschriften, kommunale Satzungen und auf die erforderliche Verfahrensweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange hin.

Die Hinweise des Bebauungsplanes werden neu gefasst und gelten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Folgende Hinweise sind im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgeführt:

1. Trinkwasserschutz

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA gemäß der "Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde" vom 02.08.2001.

2. Gemeindliche Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende kommunale Satzungen:

- "Satzung der Gemeinde Eichwalde zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes" vom 26.02.2019,
- "Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Eichwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung)" vom 30.06.2015,
- "Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)" vom 02.11.2005.

3. Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentraldienstes der Polizei ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für

das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

4. Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz beruhen auf dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Mai 2020 (Natur + Text GmbH) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und betreffen die geplante nordöstliche Erweiterung des Schulgebäudes an der Stubenrauchstraße. Die Maßnahmen zur Vermeidung und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten V, W, X, Y, Z, Ä, Ö, Ü und im unmittelbaren Umfeld dieser Fläche durchgeführt werden.

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau eines Dachgeschosses oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme eine zeitnahe Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

V: Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

V1: Baufeldfreimachung und Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden außerhalb der Brutperiode von Vögeln/ außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen

Um Tötungen von Vogel- und Fledermausindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung und während der Umbaumaßnahmen an der Fassade des Bestandsgebäudes zu vermeiden erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutperiode der betreffenden Vogelarten (März bis September), sowie außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum November bis Februar. Bezüglich der Fledermäuse ist bei milden Witterungsbedingungen im Winter trotz Bauzeitenregelung eine ökologische Baubegleitung in Betracht zu ziehen (siehe V3).

V2: Ökologische Fällbegleitung

Es soll eine ökologische Fällbegleitung (ÖFB) den zur Fällung vorgesehen Bäumen eingesetzt werden. Die ÖFB stellt sicher, dass keine geschützten Arten getötet werden. Werden streng geschützte Arten festgestellt, erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Kompensations- und/oder Vermeidungsmaßnahmen.

V3: Ökologische Baubegleitung

Um Tötungen von Fledermausindividuen zu vermeiden soll in den für die Umbauten geplanten Fassadenbereichen des vorhandenen Schulgebäudes eine vorherige Kontrolle auf Besiedlung durch Fledermäuse in den dafür potentiell geeigneten Quartiers-Strukturen (Jalousie-Kästen) durchgeführt werden.

CEF: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Folgende CEF-Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens geplant:

CEF1: Fledermauskästen

Bei Fällung des festgestellten potenziellen Quartierbaums (Kiefer mit einem Stammumfang von 180 cm im Abstand von rund 6,3 m von der Grenze zum Flurstück 152/1) müssen im Vorfeld 2 Fledermaushöhlenkästen (z. B. Schwegler, Hasselfeldt) an den umliegenden Baumbestand angebracht werden. Die Kästen sollten für die Fledermäuse frei anfliegbar und besonnt sein. Ideal ist eine Süd-Ost-Ausrichtung, die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen.

Trotz des geringen Quartierpotentials an den Jalousien der Nordwestfassade des Bestandsgebäudes wird im Vorfeld die Hängung von 4 Fledermausspaltenkästen (z. B. Schwegler, Hasselfeldt) an den Bestandsgebäuden empfohlen.

CEF 2: Anbringen von Nistkästen

Für höhlenbrütende Vogelarten ist das Aufhängen von 1 Nistkästen je potentiell betroffenem Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Feldsperling: 2 Sperlingskoloniekästen (z B. Schwegler, Hasselfeldt) für zwei nachgewiesene Reviere. Die Kästen sollten aus Holzbeton bestehen und sind dadurch witterungsbeständig und temperatenausgleichend. Sie sollten möglichst im Bereich der verlorengehenden Niststätten angebracht werden. Da es sich um Einzelneststandorte handelt, ist eine gewisse Varianz bei der Ortswahl dennoch fachlich vertretbar. Die Ausrichtung der Nistkästen sollte dabei jedoch der ursprünglichen Neststandorte entsprechen.

Star: 1 Ersatznistkasten mit einem Durchmesser des Einfluglochs von 45 mm für ein nachgewiesenes Revier; möglichst im Bereich der verlorengehenden Niststätte.

Blaumeise: 1 Ersatznistkasten mit einem Durchmesser des Einfluglochs von 28 mm für maximal 1 potentiell verlorenes Revier im Geltungsbereich. Der Kasten sollte an einem nahe dem Eingriffsfeld befindlichen Baum angebracht werden. Die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen

Kohlmeise: 1 Ersatznistkasten mit einem Durchmesser des Einfluglochs von 32 mm für maximal 1 potentiell verlorenes Revier im Geltungsbereich. Der Kasten sollte an einem nahe dem Eingriffsfeld befindlichen Baum angebracht werden. Die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen.

Hausrotschwanz (oder anderer Nischenbrüter): Trotz der geringen Wahrscheinlichkeit einer Nutzung durch Nischenbrüter in den Jalousiekästen wird die Hängung eines Nischenbrüterkastens im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs am Gebäude empfohlen.

5. Lärmschutz

Die DIN 4109, Ausgabe 11.1989 bildete eine Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aktuell gilt die DIN 4109 Ausgabe 1.2018.

Die Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 88) bildeten eine Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aktuell gelten die Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06).

3.4 Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Zur Information werden auf den folgenden Seiten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes wiedergegeben, da diese überwiegend in der bisherigen Form weiter gelten. In Bezug auf die aktuell geltenden textlichen (wie auch zeichnerischen) Festsetzungen und Hinweise müssen jeweils die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplanes beachtet werden.

**Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 17
"Stubenrauchstraße"
(am 19.06.2007 in Kraft getreten)**

Textliche Festsetzungen

1. Auf der südlich der Stubenrauchstraße gelegenen Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung "Schule und Kita", ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Außenanlagen zu sonstigen Bildungs-, kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
2. Auf der südlich der Stubenrauchstraße gelegenen Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung "Schule", ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Außenanlagen zu sonstigen Bildungs-, kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
3. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche G, H, J, K, G und auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 8,00m nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt der obere Abschluss der Wand im Sinne §6 (4) BbgBauO.
Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
§9 Abs.1 BauGB i.V. mit §16 Abs.4 BauNVO
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §19 BauNVO

Immissionsschutz

5. Zum Schutz vor Fluglärm müssen Außenbauteile einschl. der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rwres nach DIN 4109 Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für alle Aufenthaltsräume bei 35 dB. Zusätzlich müssen diese Räume entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.
§9 Abs.1 Nr.24 BauGB, §16 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
6. Auf den, als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesenen Grundstücksbereichen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm eine Lärmschutzwand, mit einem Schalldämmmaß von 30 dB (k), in einer Höhe von 2,50m über künftig angrenzendem Geländeniveau zu errichten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend mit einem Kennwert von $\Delta LA \geq 8$ dB auszuführen. Die Wand ist in einem Abstand von $\geq 3,00$ m von der Grundstücksgrenze zu errichten. Sämtliche, als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesenen Grundstücksbereiche sind intensiv zu bepflanzen.
§9 Abs.1 Nr.24 und 25 BauGB

Grünordnerische Festsetzungen

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser:
Das im Plangebiet von bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Befestigung von Flächen auf den Grundstücken:
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerhalb der Straßen und Zufahrten eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsbereichen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke:
Innerhalb der Grundstücke ist je angefangener 200m² Grundstücksfreifläche mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzliste A als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12/14cm, gemessen in 1,00m Höhe zu pflanzen. Mindestens 10% der Grundstücksfreifläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste B zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze und Gehölzflächen können darauf angerechnet werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist je 1,5m² Fläche ein Gehölz der Pflanzliste B als leichter Strauch (Mindestqualität leichter Strauch 2x verpflanzt, 60-100cm) zu pflanzen. Alle angefangene 100m² ist mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität Heister 2xv 150-200cm) gemäß der Pflanzliste A zu pflanzen.

Auf den gekennzeichneten Standorten in der Stubenrauchstraße sind Bäume der Sorte Acer pseudoplatanus als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 16/18cm zu pflanzen.

10. Dach- und Fassadenbegrünungen:
Die Dachflächen der vorgesehenen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10% sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 20% der Wandflächen mit Kletterpflanzen zu beranken. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Sonstige Festsetzungen

11. Die Fläche GF1, GF2, GF3, GF4 ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Dahme- Spreewald zu belasten.
12. Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 3 BbgBau0)
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des vorhandenen Gehweges, gemessen 2,0m östlich des nördlichen Giebels des vorhandenen Schulgebäudes.
13. Abweichende Bauweise:
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen Stubenrauchstraße 17, Stubenrauchstraße 18 mit der Zweckbestimmung "Schule und Kita" und auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" darf an die seitlichen Baugrenzen bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.

§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBau0

Hinweise:

Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung der Gemeinde Eichwalde Anwendung.

Im Plangebiet findet die Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) Anwendung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Pflanzliste A

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot- Buche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus padus</i>	gew. Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter- Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld- Ulme

Pflanzliste B

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffiger Weißdorn
<i>Lonicera xystrum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds- Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein- Rose
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer- Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster

Textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" (am 18.07.2008 in Kraft getreten)

Teil B Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen
gem. § 9 BauGB
Zulässige Arten von Nutzungen sind
 - sozialen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen (Schule)
 - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthalle)
 Andere oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten sind nicht zulässig.
2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
Pkw-Stellplätze und Garagen sind im ausgewiesenen Planbereich nicht zulässig.
3. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie in der Planzeichnung keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
4. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO
Die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr 17 wird für die überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wie folgt präzisiert:
 - 4.1 Die Traufhöhen der baulichen Anlage zwischen den Flächeneckpunkten der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
 - zwischen den Flächeneckpunkten A und U: 8,55 m
 - zwischen den Flächeneckpunkten C, M, O und S: 8,55 m
 - zwischen den Flächeneckpunkten F und M: 4,80 m
 - zwischen den Flächeneckpunkten L und N: 3,75 m
 - zwischen den Flächeneckpunkten N und P: 6,75 m
 Als Traufhöhe gilt der obere Abschluss der jeweiligen Wand im Sinne des § 6 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
 - 4.2 Die Firsthöhe der baulichen Anlage zwischen den Flächenpunkten B und T der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" darf 10,60 m nicht überschreiten.
Als Firsthöhe gilt der oberste Abschluss der Dachhaut in der Firstlinie.
 - 4.3 Innerhalb der Teilfläche C, D, E, F, C der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind offene Treppenanlagen zulässig. Andere bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Teilfläche nicht zulässig.
 - 4.4 Innerhalb der Teilfläche O, P, R, S, O der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind vorstehende Dachflächen zulässig. Andere bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Teilfläche nicht zulässig.
 - 4.5 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 3 BbgBO) für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist die Geländehöhenordinate 35,0 m DHNN92 gemäß dem Vermessungsplan, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt.
5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
 - 5.1 Gemäß schallschutztechnischer Stellungnahme ST1187_2 vom 31.01.2008, erarbeitet durch acouplan GmbH Berlin, sind die Giebelflächen der baulichen Anlagen zwischen den Flächeneckpunkten J - K, A - B, B - C, C - F und F - L in der gesamte Wandfläche und -höhe im Sinne der ZTV-Lsw 88 schalltechnisch hochabsorbierend zu verkleiden.
Diesbezüglich genießen die Bestandsgebäude keinen Bestandschutz. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind an den Bestandsgebäuden zeitnah im Rahmen der baulichen Umsetzung des B-Planes zu realisieren.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 13 des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" behalten außerhalb der mit der 1. Änderung vorgenommenen Präzisierungen ihre Gültigkeit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.
- 6.2 Die grünordnerischen Festsetzungen einschließlich Grünordnungsplan und Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" gelten in vollem Umfang für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17.

4. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Zusammenfassende Bewertung

Bewertung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur den nördlich der Stubenrauchstraße gelegenen Teil des Bebauungsplanes. Schwerpunkt ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) für den geplanten Erweiterungsbau inklusive der Anpassung der Festsetzung zur Gebäudehöhe für diesen Teil (zweigeschossig statt der bisher festgesetzten Dreigeschossigkeit für den bisher festgesetzten Anbau.)

Die sonstigen Anpassungen des Bebauungsplanes sind geringfügig und ergeben sich in erster Linie aus der beschriebenen Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde aufgrund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Käfer erstellt (Natur + Text GmbH, 08.05.2020). Darin werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) ermittelt und dargestellt, die durch das Vorhaben der geplanten baulichen Erweiterung der Grundschule, für die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen wird, erfüllt werden können. Zusätzlich wurde bei der Begehung am 30.04.2020 der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der angeführten Artengruppen untersucht.

Nachfolgend wird das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zusammenfassend dargestellt.

Käfer

Es gab keine Spuren bzw. Strukturen die auf eine Besiedlung durch Holzkäfer hinweisen.

Fledermäuse

Es wurden keine aktuellen Nachweise für Quartiere erbracht. Allerdings fanden sich in einer alten Kiefer neben der Schallschutzwand drei Höhlungen, bei der eine Nutzung durch Fledermäuse als Sommer- oder Winterquartier nicht auszuschließen ist. An der nordwestlichen Wand des Bestandsgebäudes waren die Jalousiekästen nicht genügend einsehbar, bei denen dahinter

befindliche Spalten potentiell als Sommerquartier für Fledermäuse denkbar sind. Die vermutlich regelmäßige Benutzung der Jalousien lässt die Wahrscheinlichkeit einer Nutzung durch Fledermäuse jedoch eher als gering einzustufen. Außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereiches wiesen drei nicht zur Fällung vorgesehene Bäume im Innenhof mehrere Höhlungen auf, bei denen eine ganzjährige Nutzung von Baum bewohnenden Fledermäusen möglich wäre. Die Gebäudeteile bei denen keine Umbaumaßnahmen geplant sind wiesen an einigen Bereichen Quartiersstrukturen auf, welche durch Gebäude bewohnende Fledermausarten genutzt werden können. Das potenzielle Artenspektrum aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung und des vorgefundenen Quartierpotenzials setzt sich aus Arten zusammen, die in Spaltenquartieren an Gebäuden leben, wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus. In den vorgefundenen Höhlenstrukturen am Baum ist u. a. der große Abendsegler möglich.

Brutvögel

Bei der Begehung wurden aktuelle Nachweise dauerhaft genutzter Lebensstätten in den vom Eingriff betroffenen Fassadenbereich festgestellt. Zwei aktuell besetzte Niststätten des Feldsperlings befanden sich an der östlichen Fassadenseite. Außerdem wurden an der nordöstlichen Ecke des betroffenen Gebäudeteils die Bruthöhle eines Stars mit Jungtieren registriert (Beobachtung fütternder Alttiere). Als potentielle Nistplatzstrukturen sind die Jalousiekästen für Nischenbrüter nicht auszuschließen. Bei regelmäßiger Inbetriebnahme dieser ist die Wahrscheinlichkeit jedoch gering.

In dem zur Fällung vorgesehenen Baumbestand befand sich ein aktuell genutztes Nebelkrähennest sowie das Alt-Nest einer Ringeltaube. Eine alte Kiefer neben der Schallschutzwand wies insgesamt drei Höhlungen auf. Nach der Größe der Höhlungen zu urteilen wären diese für Blau- und Kohlmeise als Nistplatz gut geeignet. Direkt am Zaun des Eingriffsbereiches befand sich eine mäßig dichte Hecke, die für Gebüschbrüter, wie Amsel und Mönchsgrasmücke, eine geeignete Habitatstruktur darstellt.

Außerhalb des Eingriffsbereiches wurden weitere dauerhaft genutzte Lebensstätten von Brutvögeln an Fassaden und Bäumen nachgewiesen.

Im Ergebnis der Erfassung wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Vermeidungs- (V) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgeschlagen, die als Hinweise zum Artenschutz im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden:

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Baufeldfreimachung und Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden außerhalb der Brutperiode von Vögeln/außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen

Um Tötungen von Vogel- und Fledermausindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung und während der Umbaumaßnahmen an der Fassade zu vermeiden erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutperiode der betreffenden Vogelarten (März bis September), sowie außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse d.h. im Zeitraum November – Februar. Bezüglich der Fledermäuse ist bei milden Witterungsbedingungen im Winter trotz Bauzeitenregelung eine Ökologische Baubegleitung in Betracht zu ziehen (siehe V3).

V2: Ökologische Fällbegleitung

Es soll eine Ökologische Fällbegleitung (ÖFB) an einem der zur Fällung vorgesehenen Bäume eingesetzt werden. Die ÖFB stellt sicher, dass keine geschützten Arten getötet werden. Werden streng geschützte Arten festgestellt, erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Kompensations- und/oder Vermeidungsmaßnahmen.

V3: Ökologische Baubegleitung

Um Tötungen von Fledermausindividuen zu vermeiden soll in den für die Umbauten geplanten Fassadenbereichen eine vorherige Kontrolle auf Besiedlung durch Fledermäuse in den dafür potentiell geeigneten Quartiers-Strukturen (Jalousie-Kästen) durchgeführt werden. Bei Nicht-Besatz kann die Struktur entfernt werden (Jalousiekästen demontieren) um eine nachfolgende potentielle Nutzung während der Bauarbeiten zu verhindern.

V4: Unbrauchbar machen der Nistplatzstrukturen am Gebäude noch vor Beginn der Brutsaison

Fallen die geplanten Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden in die Brutvogelsaison (März-September) so müssen die relevanten Bereiche noch vor Beginn der Fortpflanzungszeit unbrauchbar gemacht werden. Die Struktur wird vorher unter Einbeziehung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf das Vorhandensein von Brutvögeln kontrolliert. Bei Nicht-Besatz kann die Struktur entfernt werden (Öffnung der Nistplatzstrukturen der Feldsperlinge).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

CEF1: Anbringung von 2 Fledermauskästen

Bei Fällung des festgestellten potenziellen Quartierbaums im Eingriffsbereich, müssen im Vorfeld 2 Fledermaushöhlenkästen (z.B. Schwegler, Hasselfeldt) an den umliegenden Baumbestand angebracht werden. Die Kästen sollten für die Fledermäuse frei anfliegbar und besonnt sein. Ideal ist eine Süd-Ost-Ausrichtung, die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen.

Trotz des geringen Quartierpotentials an den Jalousien wird im Vorfeld die Hängung von 4 Fledermausspaltenkästen (z.B. Schwegler, Hasselfeldt) an den Bestandsgebäuden empfohlen.

CEF2: Anbringen von Nistkästen für Brutvögel (2 Sperlingskoloniekästen, je ein Nistkasten für Star, Blaumeise, Kohlemeise, Hausrotschwanz/ andere Nischenbrüter

Für höhlenbrütende Vogelarten ist das Aufhängen von 1 Nistkästen je potentiell betroffenem Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Feldsperling: 2 Sperlingskoloniekästen der Firma Hasselfeldt für zwei nachgewiesene Reviere. Die Kästen sollten aus Holzbeton bestehen und sind dadurch witterungsbeständig und temperaturausgleichend. Sie sollten möglichst im Bereich der verlorengehenden Niststätten angebracht werden – da es sich um Einzel-Neststandorte handelt, ist eine gewisse Varianz bei der Ortswahl dennoch fachlich vertretbar (in mindestens 4 - 5 Meter Entfernung zur Baustelleneinrichtung). Die Ausrichtung der Nistkästen sollte dabei jedoch der ursprünglichen Neststandorte und nicht von Baustelleneinrichtungen versperrt sein.

Star: 1 Ersatznistkasten mit einem Durchmesser Einflugloch: 45mm für ein nachgewiesenes Revier. Möglichst im Bereich der verlorengehenden Niststätte.

Blaumeise: Durchmesser Einflugloch: 28 mm; maximal 1 potentiell verlorenes Revier im Geltungsbereich, ergibt 1 Kasten, der an einen nahe dem Eingriffsfeld befindlichen Baum angebracht werden sollte. Die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen

Kohlmeise: Durchmesser Einflugloch: 32 mm; maximal 1 potentiell verlorenes Revier im Geltungsbereich, ergibt 1 Kasten, der an einen nahe dem Eingriffsfeld befindlichen Baum angebracht werden sollte. Die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen.

Hausrotschwanz (oder anderer Nischenbrüter): Trotz der geringen Wahrscheinlichkeit einer Nutzung durch Nischenbrüter in den Jalousiekästen wird die Hängung eines Nischenbrüterkastens im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs am Gebäude empfohlen.

Fazit

Im Ergebnis der im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angestellten Betrachtungen ist zu konstatieren, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände abgewendet werden.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden in die Begründung der 2. Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Außerdem wird in den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse mit den oben genannten Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen.

Die Anbringung der Fledermaus- und Brutvogelnistkästen auf dem Grundschulgelände können die Beobachtung der heimischen Fauna im Rahmen des Schulunterrichtes und der Hortbetreuung und das Verständnis für den Artenschutz bei den Kindern fördern.

4.3 Sonstige Auswirkungen

Lärmschutz - Schallreflexionen

Ein schmaler Teilbereich des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung liegt in der Nachtschutzzone des Lärmbereiches; hinsichtlich des Gebäudebestandes ist davon nur die nördliche Giebelwand der Sporthalle betroffen. Die Problematik der Schallreflexionen von Fluggeräuschen an den nördlichen Giebelwänden auf dem Schulgrundstück war Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung und führte zu einer textlichen Festsetzung betreffend die schalltechnisch hochabsorbierende Verkleidung von Wandflächen. Diese Festsetzung zum Schutz vor Schallreflexionen wird mit der 2. Bebauungsplanänderung auch auf die nach Norden orientierte künftige Giebelwand des geplanten Schulerweiterungsbaus ausgedehnt.

Bezüglich der aktuellen Fassungen technischer Regelwerke und Normen wird unter "Hinweise" Nr. 5 im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass aktuell die DIN 4109 Ausgabe 1.2018 gilt. Außerdem wird aufgenommen, dass die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen

und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" aktuell in der Fassung ZTV-Lsw 06 gelten, die die ZTV-Lsw 88 ersetzt haben.

Lärmschutz - Fluglärm

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 18.07.2008) wurde durch die Planfeststellungsbehörde der Planergänzungsbeschluss "Lärmschutzkonzept BBI" vom 20.10.2009 zum Planfeststellungsbeschluss "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" gefasst. Gegenstand des Planergänzungsverfahrens zum Planfeststellungsbeschluss waren nur die drei Aspekte: weitergehende Einschränkung des nächtlichen Flugbetriebes, Anordnung passiver Schallschutzmaßnahmen zur Nachtzeit, Grenzziehung des Entschädigungsgebietes Außenwohnbereich. Die Voraussetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes haben sich dadurch nicht geändert.

Insofern bleiben die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Lärmschutz, die auf den im Rahmen der Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplanes angefertigten Lärmschutzgutachten beruhen, auch mit der 2. Änderung bestehen und werden durch die oben beschriebene Ergänzung der textlichen Festsetzung zur schalltechnisch hochabsorbierenden Verkleidung der Wandfläche der nördliche Giebelfläche des geplanten Anbaus ergänzt, um Schallreflexionen in die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden.

Lärmschutz - Straßenlärm

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der baulichen Ergänzung des Schulstandortes ist nicht dessen Kapazitätserhöhung, sondern die Beseitigung der vorhandenen Kapazitätsengpässe und die Minderung der vorhandenen räumlichen Defizite. Der Standort soll an die aktuell schon vorhandene und künftig weiterhin zu erwartende Belegung der Grundschule (verlässliche Halbtagschule mit Hort) angepasst werden. Somit werden sich die straßenverkehrsbedingten Lärm- und Abgasimmissionen im Bereich der Stubenrauchstraße, die durch den Hol- und Bringeverkehr zum Bildungsstandort entstehen, durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöhen. Gleichwohl verfolgt die Gemeinde aus Verkehrssicherheits- und aus Immissionsschutzgründen die Überlegung, im Bereich des Bildungsstandortes in der Stubenrauchstraße zwischen Platz der Republik und Händelplatz einen verkehrsberuhigten Bereich einzurichten, womit sich das - bereits gegenwärtig bestehende niedrige - Geschwindigkeitsniveau des fließenden Verkehrs weiter senken wird. Dies wird auch zu geringeren verkehrsbedingten Immissionen führen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

In dem im Auftrag der Gemeinde erarbeiteten aktuellen Baugrund-Gutachten (vom 18.07.2019) wurde belegt, dass im Bereich der geplanten baulichen Erweiterung der Grundschule der Boden "für eine gezielte Versickerung des auf Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers gut geeignet" ist und dass "zum Schutz des Grundwassers die notwendige Passage des Niederschlagswassers durch eine ausreichend mächtige ungesättigte Zone gewährleistet wird". Das Gutachten empfiehlt: "Im Hinblick auf die spezifischen Boden- und Grundwasserverhältnisse sollte das anfallende Wasser über flache Systeme, wie beispielsweise begrünte Sickermulden, in den Untergrund infiltriert werden."

Da die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes (gemäß 1. Änderung) überwiegend bestehen bleiben, gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auch im Bereich der 2. Änderung des Bau-

ungsplanes. Dazu gehören die textlichen Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches oder Nutzung als Brauchwasser und zur Befestigung von Wegen und Aufenthaltsbereichen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan soll nicht erfolgen, da die exakte Technologie und Lage der Versickerungseinrichtungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes festgelegt wird.

Hinweise des Bebauungsplanes

Die Hinweise des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen werden neu gefasst. Sie tragen keinen Normcharakter, weisen aber auf wichtige sonstige geltende Vorschriften im Bereich des Bebauungsplanes hin, unter anderem auf die kommunalen Satzungen (Baumschutzsatzung, Niederschlagswasserentsorgungssatzung, Stellplatzsatzung), auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet.

5. Planverfahren

5.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Innenentwicklung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschreibt eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Unter anderem darf die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet werden, was im Fall der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 auch nicht erfolgt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt (u. a. weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche, keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig gelten. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13a Abs. 3 BauGB).

Trotz Verzicht auf die Umweltprüfung sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Dabei bilden im Fall der 2. Änderung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange den Schwerpunkt. Grundlage bilden die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Planungsstand 1. Änderung.

5.2 Einleitungsbeschluss

Einleitungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Am 24.09.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichwalde den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" gefasst und den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Stand 08/2019 gebilligt. Im Amtsblatt für die Gemeinde Eichwalde vom 16.10.2019 wurden der Einleitungsbeschluss und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung öffentlich bekannt gemacht.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 05.12.2019 bis 17.01.2020 im Rathaus nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Eichwalde vom 16.10.2019 statt. Innerhalb dieser Frist bestand die Möglichkeit, sich durch Einsichtnahme in den Vorentwurf (08/2019) der 2. Änderung des Bebauungsplanes über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen zu informieren, die Planung zu erörtern sowie sich zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben des Planungsbüros im Auftrag der Gemeinde Eichwalde vom 19.11.2019 ausgelöst. Von den 32 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 25 mit Stellungnahmen zurückgemeldet.

Schwerpunkte der inhaltlich zu berücksichtigenden Äußerungen der frühzeitigen Beteiligungen bildeten Aspekte des Artenschutzes, des Baumschutzes, der Regenwasserbewirtschaftung und des Lärmschutzes. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen sind nach Abwägung in den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Stand 05/2020 eingeflossen.

Weiteres Verfahren

Im Folgenden sind zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Stand 05/2020 die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

6. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])