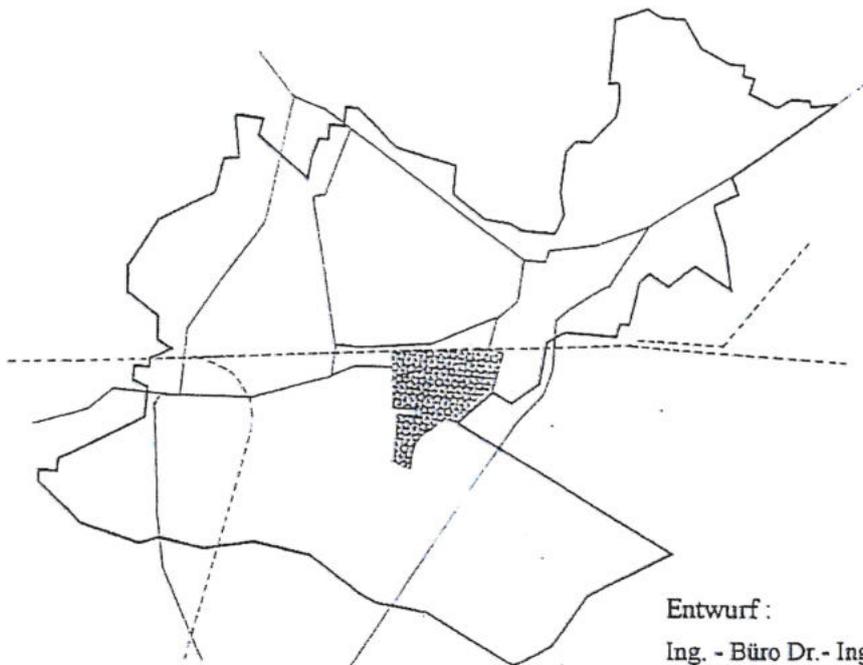


# Gemeinde Petershagen - Eggersdorf

Landkreis Märkisch - Oderland

## Bebauungsplan " Eggersdorf - Süd "

### Begründung der Satzung



Entwurf :

Ing. - Büro Dr.- Ing. W. Seidel  
Am Wall 33  
15366 Neuenhagen

Bearbeiter :

Dipl. Ing. Th. Asmus

# Bebauungsplan " Eggersdorf - Süd "

## Begründung der Satzung

### Gliederung

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Verfahrens**

#### **2. Grundlagen**

- 2.1. Geltungsbereich
- 2.2. Umgebung des Geltungsbereichs
- 2.3. Kartengrundlage
- 2.4. Vorgaben

#### **3. Planungsziele**

#### **4. Begründung und Erläuterung der Festsetzungen**

- 4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.1.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.1.3. Bauweise
  - 4.1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.1.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 4.1.7. Maßnahmen zum Schutz der Natur
- 4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.3. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 4.3.1. Grünflächen
  - 4.3.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.4. Erschließung

#### **5. Sonstiges**

- 5.1. Bemaßung
- 5.2. Bodenordnende Maßnahmen

#### **6. Städtebauliche Daten**

#### **7. Kosten**

### **Anlagen**

Datum : 20..06.97

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde durch eine steigende Anzahl von Teilungs- und Bauanträgen notwendig, deren Realisierung sich nicht ohne städtebauliche Spannungen einfügen konnte.

Wichtigstes Problem war die Vielzahl sehr langer Grundstücke (bis zu 180 m), bei denen die Parzellierung mit eigener Erschließung zu hoher Verdichtung mit dritter und vierter Baureihe geführt hätte. Die Zersiedelung der gewachsenen Struktur wurde absehbar, die auch den gartenstadtartigen Charakter des Plangebiets mit ökologisch sensiblen Bereichen gefährdet hätte.

Der Aufstellungsbeschluß sieht daher vor, Erschließungsstraßen so auszuweisen, daß Bauland vertretbarer Größenordnung entsteht. Dabei sind die Belange von Natur und Landschaft durch Einbeziehung vorhandener Feuchtbiootope, Gräben und Teiche besonders zu berücksichtigen, um den Wohn- und Erholungswert des Gebietes zu sichern und zu entwickeln. Dies ist insbesondere durch den Grünordnungsplan (GOP) sicherzustellen, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde.

## 2. Grundlagen

### 2.1. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flur 3 des Gemeindeteils Eggersdorf mit Ausnahme des Flurstücks 28. Er wird im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, im Osten durch brachliegende ehemalige landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald, im Süden durch Wald und im Westen durch die ehemalige Gemeindegrenze nach Petershagen begrenzt.

Er umfaßt eine Fläche von 59,66 ha.

### 2.2. Umgebung des Geltungsbereichs

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft eine Verbindung der Deutschen Bahn AG von Berlin nach Frankfurt/Oder sowie ein Gleis der S - Bahn "Berlin/Charlottenburg - Strausberg", an die sich ein etwa 15 ha großes Gewerbegebiet anschließt. Schwerpunkte bilden dort ein Baubedarfs-Center und eine KFZ-Niederlassung. Aufgrund der Entfernung des Gewerbegebiets zum Geltungsbereich dieses Verfahrens, der Stellung der baulichen Anlagen sowie der Gewerbebetriebsarten ist von untergeordneten Lärmemissionen auszugehen. Die Spitzengeräuschemissionen des Gleisanlagenbetriebs werden unter " 5. Sonstiges " berücksichtigt.

Östlich liegt (getrennt durch brachliegende frühere Landwirtschaftsflächen) eine inzwischen geschlossene Mülldeponie, die aufgrund ihrer Distanz zum Plangebiet ohne Immissionsrelevanz ist.

Südlich schließt sich eine geschlossene Waldfläche mit Aufforstungen an, die stellenweise bis in den Geltungsbereich reicht.

In westlicher Richtung geht der Geltungsbereich ohne erkennbare Grenze in den Gemeindeteil Petershagen über, der von Funktion, Baudichte und Grünanteil ähnlich strukturiert ist.

### 2.3. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diente eine Flurkarte im Maßstab 1 : 1500. Die Katasterkarte wurde durch ein Befliegungsbild aus dem Jahre 1992 (Maßstab 1 : 1000) überlagert und die so gewonnenen Informationen bei Begehungen mit dem Bestand überprüft.

Dabei wurden die in den Katasterunterlagen verzeichneten und noch bestehenden Gebäude gesondert von den Hauptgebäuden der Befliegungsauswertung nachrichtlich eingetragen.

Die Flurstücksgrenzen wurden mit Stand 01.02.1996 verzeichnet.

### 2.4. Vorgaben

#### Begründung des Aufstellungsbeschlusses

- Unter städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten sind Erschließungsstraßen auszuweisen, die Bauland vertretbarer Größenordnung entstehen lassen, ohne die Siedlungsstruktur zu zerstören. Dabei sind die Belange von Natur und Landschaft durch Einbeziehung vorhandener Feuchtbiootope, Gräben und Teiche besonders zu berücksichtigen, um den Wohn- und Erholungswert zu sichern und zu entwickeln.
- Berücksichtigung der entstehenden Zentralität des Plangebietes im Doppeldorf Petershagen - Eggersdorf

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Gemeindeteil Eggersdorf besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind folgende Ausweisungen relevant :

- *Ausweisung als Wohngebiet*
- *TWZ III / 1*

Eine (vorläufige) Trinkwasserschutzzone befindet sich im Geltungsbereich. Sie ist bisher als Ausgrenzungszone ausgewiesen und bedarf noch der Bestätigung durch die Beschlußinstanz. Sie ist nachrichtlich verzeichnet.

- *Wertvolle Landschaftsbestandteile Schillerteich und Hochwasserschutzgraben*

Die durch den Geltungsbereich verlaufenden Hochwasserschutzgräben sowie der Schillerteich sind als wertvolle Landschaftsbestandteile eingestuft und sind zu erhalten.

- *Grünfläche Körner- / Ecke Wagnerstraße*

An der Gabelung der beiden Straßen ist das dortige Freiflächendreieck als Grünfläche ausgewiesen worden.

- *Radverkehr: Radwege in Bermann-, Goethe-, Wagner- und Tasdorfer Straße*

Die genannten Straßen sollen Radwege erhalten, die Teil des kommunalen Radwegesetzes werden.

- *Maximal Verdoppelung der Einwohnerzahl des Gesamtorts.*

### Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

- *Anschluß der Tasdorfer Straße über eine Verbindungsstraße an die Umgehungsstraße*

Im Verkehrsentwicklungsplan ist eine Verbindungsstraße zwischen der Umgehungsstraße und Tasdorfer Straße (mit Anschluß direkt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans) geplant.

### Regional- und Landesplanung

- *Beachtung des bestehenden Grundwassersicherstellungsgebiets; bei weiterer baulicher Inanspruchnahme wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen sicherstellen.*

Die (vorläufige) Trinkwasserschutzzone wurde nachrichtlich verzeichnet (zu wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen siehe "4. Begründung und Erläuterung der Festsetzungen" bzw. Grünordnungsplan).

- *Aufgrund eines geplanten Landschaftsschutzgebietes im Südosten des Geltungsbereichs und der Darstellung einer übergeordneten Grünverbindung im "Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum" sollte auf eine bauliche Verdichtung in den Randbereichen möglichst verzichtet werden.*
- *Erhalt der Waldflächen festschreiben*

Diese Vorgaben stehen in ursächlichem Zusammenhang. Für diesen Bebauungsplan werden in den Randbereichen Freiflächen in bereits anthropogen geprägten Bereichen zur eingeschränkten Bebauung freigegeben. Waldflächen bleiben erhalten.

### Landratsamt Strausberg

- *Erhalt aller Waldflächen im Plangebiet*
- *Erhalt des Niedermoorgebietes und des noch unbebauten Freiraumes zwischen Umgehungsstraße und Lessingstraße*
- *Keine Verrohrung der Gräben, sondern deren naturnahe Gestaltung (Profil und Saumstreifen)*
- *Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet*
- *Verbindung der offenen Landschaft und der Waldgebiete durch entsprechende Grüngestaltung unter Verwendung standort- und florengerechter Laubgehölze im Siedlungsgebiet*
- *Fassadenbegrünung*
- *Verzicht auf Fremdgehölze (außer Obstgehölze)*
- *Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken*
- *Einfriedungen zur offenen Landschaft mit freiwachsenden Hecken heimischer Laubgehölze*

Alle vorgenannten Punkte sind in Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet.

### 3. Planungsziele

Aus den Vorgaben und Forderungen werden folgende allgemeine Planungsziele formuliert :

- Erhalt des gartenstadtartigen Charakters des Plangebietes
- Schaffung von Baupotentialen unter folgenden Gesichtspunkten :
  - maximal Verdoppelung der Einwohnerzahl
  - Schutz der Wohnnutzung vor störendem Gewerbe
  - Erhalt von Schillerteich und Hochwasserschutzgräben, der in den Geltungsbereich reichenden Waldgebiete sowie des Niedermoorgebiets Tasdorfer Straße
  - Verzicht auf "Hammergrundstücke", wo andere Erschließungsformen möglich sind
  - Kostengünstige und flächensparende Erschließung mit möglichst geringen Eingriffen in den Naturhaushalt.
- Ausgleich der Eingriffe in Natur- und Landschaft im Planungsgebiet, nach Möglichkeit auf dem gleichem Grundstück
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- Berücksichtigung der entstehenden Zentralität des Plangebiets im Doppeldorf Petershagen / Eggersdorf

### 4. Begründung und Erläuterung der Festsetzungen <sup>1</sup>

#### 4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 4.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

##### **4.1.1.1. Der gesamte Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

##### **4.1.1.2. Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Eggersdorf-Süd soll sich im wesentlichen auf seine Entwicklung als Wohnstandort konzentrieren. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Einzelhandel, die über das in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Maß hinausgehen, sind auch weiterhin von den zentralen Bereichen Eggersdorfs und Petershagens abzudecken. Eine breitflächige Verteilung der Versorgungseinrichtungen wird verhindert, die Kaufkraft bleibt den zentralen Bereichen erhalten und eine Störung der Wohnruhe durch Einkaufs- und Parkplatzsuchverkehr unterbleibt.

Die Einschränkung der Nutzungen gibt dem ruhigen Wohnen Präferenz.

---

<sup>1</sup> Die folgende Nummerierung erfolgt analog zu den Festsetzungen der Satzung.

**4.1.2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**4.1.2.1. Grundflächenzahlen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

**4.1.2.2. Grundstücke, die in einer Breite von weniger als 6 m an öffentliche Straßenverkehrsflächen anliegen (sog. Hammergrundstücke), können zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung die GRZ um bis zu 0,15 überschreiten. Voraussetzung ist, daß****a; die Befestigung für Zuwegungen in der Summe nicht breiter als 2 m ist und****b; die Befestigung wasser- und luftdurchlässig (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine,...) hergestellt wurde.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

**4.1.2.3. Es ist ein Vollgeschoß zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß stellen die ortsübliche Bebauung dar. Eine mehrgeschossige Bebauung wäre nicht nur ortsuntypisch, sondern würde auch weit mehr als die angestrebte maximale Verdoppelung der Einwohnerzahl bedeuten. Der Ausbau von Dachgeschossen für zulässige Nutzungen bleibt unbenommen.

Die Grundflächenzahlen wurden unter Beachtung der Grundstücksgrößen und der spezifischen städtebaulichen Situation gewählt. Es werden ausreichend Potentiale ausgewiesen, die eine ortstypische und den Zielen dieses Bebauungsplans (insbesondere max. Verdoppelung der Einwohnerzahl) entsprechende Bebauungsdichte zulassen.

Die als Schutzflächen (SF 1-7) gekennzeichneten Bereiche sind bei der Ermittlung von Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht als Bauland zu werten. Grundstücke, die kleinere Teilschutzflächen beinhalten, aber grundsätzlich bebaubar sind, wurden im Regelfall mit einer leicht erhöhten GRZ (0,2) ausgewiesen, um eine adäquate Bebaubarkeit zu sichern.

Festsetzung 4.1.2.2. wurde getroffen, um die zusätzliche Versiegelung durch Zuwegungen auf Hammergrundstücken zu berücksichtigen. Die Einschränkungen in Art und Maß der Versiegelung wurden aus Gründen des Schutzes von Boden und Wasserhaushalt getroffen.

**4.1.2.3. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 9,5 m nicht überschreiten. Nullniveau bildet die natürliche, unveränderte Geländeoberfläche.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Bauliche Anlagen über 9,5 m bei einem Vollgeschoß sind im Bestand nicht vorhanden und sollen auch zukünftig verhindert werden. Diese Festsetzung sichert den Erhalt des für Eggersdorf - Süd typischen, gartenstadtähnlich aufgelockerten Ortsbildes.

**4.1.3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4.1.3.1. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4.1.3.2. Die Gebäude sind in offener Bauweise herzustellen. Die maximale Gebäudekantenlänge beträgt 20 m.

Um den dörflich - aufgelockerten Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden komplexere und ortsuntypische Bauweisen ausgeschlossen. Eine Gebäudekantenlänge von max. 20 m läßt eine Bebauung entsprechend den unter "3. Planungsziele" genannten Punkten zu. Eine höhere Gebäudekantenlänge würde den Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

**4.1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1.4.1. siehe Einzeichnungen im Plan

**Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die folgenden Bereiche sind als Gebiete mit "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" oder als "von Bebauung freizuhaltende Flächen" gekennzeichnet. Dies betrifft neben Hauptgebäuden auch Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen "4.3. Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan" zu gestalten.

**Flurstück 255 / 2 (Schutzfläche SF 1)**

Ein Teilbereich dieses Flurstücks wird im GOP aufgrund seines Gehölzbestandes als bei Eingriffen nicht ausgleichbar eingestuft, was eine Bebauung ausschließt.

**Schillerteich (Schutzfläche SF 2) sowie Schenkendorfteich (SF 3)**

Diese Bereiche wurden im GOP als unbeschattete Kleingewässer bewertet und sind gemäß § 32 BbgNatSchG geschützt (s.a. GOP, 3.6. Biotypen / Flora, Standgewässer). Um die Teiche bzw. ihr Landschaftsbild zu schützen, wurde eine nicht überbaubare Pufferzone um die Feuchtgebiete gelegt.

**Feuchtareal östlich der Tasdorfer Straße (Schutzfläche SF 5)**

Durch die Bewertung dieses Feuchtgebietes im GOP ist eine teilweise, rückwärtige Bebauung, wie sie im Vorentwurf vorgeschlagen wurde, nicht aufrechtzuerhalten. (zur ökologischen Bestandsaufnahme siehe GOP, 3.6. Biotypen / Flora, Standgewässer). Aus dieser Bewertung leitet sich die Einstufung als Biotop im Sinne des § 32 BbgNatSchG ab. Damit ist eine Bebauung dieses Bereiches ausgeschlossen.

**Flurstücke 114 und 115, Tasdorfer Straße (Schutzfläche SF 4),  
Flurstücke 20 - 27, Körner- und Wagnerstraße (Schutzfläche SF 6) sowie  
Flurstücke 3 - 8, Körnerstraße (Schutzfläche SF 7)**

Diese Flurstücke bzw. Flurstücksteile werden durch den GOP als Wald bzw. Forsten und aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung als bei Eingriffen nicht ausgleichbar eingestuft. Sie können daher nicht bebaut werden.

#### **Nördlich Bermannstraße**

Ein 20 m breiter Streifen südlich der bestehenden Gleisachse ist als nicht überbaubar eingestuft.<sup>2</sup> 5 m werden für ein zweites Fernbahngleis vorgehalten, 15 m Abstand sind aus betriebstechnischen Gründen zur nächsten Bebauung nötig.

#### **Hochwasserschutzgräben**

siehe Festsetzung 4.1.4.3.

**4.1.4.2. Die vorderen Baugrenzen gelten auch für Garagen, überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO (Nullniveau bildet die Straßenbegrenzungslinie).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen die vorderen Baugrenzen in Sammel- und Durchgangsstraßen 8 m, in Anliegerstraßen 5 m. Sie gelten auch für Garagen, überdachte Stellplätze und für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO (Nullniveau bildet die Straßenbegrenzungslinie).

Damit werden die ortstypischen Vorgärten erhalten, die wesentlich zum optischen Eindruck aufgelockerter Bebauung mit hohem Grünanteil beitragen und damit den gartenstadtartigen Charakter des Plangebiets prägen.

Die hinteren Baugrenzen wurden unter Beachtung des Bestandes festgesetzt. Die so gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Bebauung, die sich entsprechend der Vorgaben als aufgelockerte, dörfliche Wohnbebauung gestaltet und rückwärtige Grundstückszonen als Ruheräume schützt.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt, soweit nicht anders angegeben, 16 m oder 20 m. Eine Tiefe von 16 m wurde in der Regel für Baukorridore entlang neuer Planstraßen oder im bzw. in der Nähe zu starkem Baumbestand. Diese Tiefe ist für Gebäude entsprechend den Planungszielen allemal ausreichend.

Sonst wurde eine Regeltiefe von 20 m ausgewiesen, die den nicht immer parallelen Bestand erfaßt.

---

<sup>2</sup> Forderung der Deutschen Bahn AG

**4.1.4.3. Die Hochwasserschutzgräben und -rohre sind beidseitig 5 m von der Böschungskante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.**

Das Plangebiet wird in Nord - Süd - Richtung durch einen Hochwasserschutzgraben gequert, der mit seinem Zuflußrohr vom Schillerteich (SF 2) und dem Zuflußgraben zum Teich an der Schenkendorfstraße (SF 3) 5 m ab Böschungskante von Bebauung freizuhalten ist. Dies entspricht nicht nur den Planungszielen, sondern auch einer Forderung des Wasser- und Bodenverbandes "Stöbber - Erpe".<sup>3</sup>

Die Zugänglichkeit der Hochwasserschutzgräben bzw. des Rohres ist zu gewährleisten.

Gleiches gilt für den Abflußgraben des Feuchtgebietes an der Tasdorfer Straße (SF 5).

**4.1.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

**4.1.5.1. Straßenverkehrsflächen siehe Einzeichnung im Plan**

**4.1.5.2. Die Planstraßen sind als "Verkehrsberuhigte Bereiche, Spielstraße", Zeichen 326, zu widmen.**

Die Planstraßen sind als "Verkehrsberuhigte Bereiche, Spielstraße" auszuweisen (Schrittgeschwindigkeit). Die Straßenbreite wurde entsprechend der einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen gewählt.<sup>4</sup>

Die Einteilung der Planstraßen ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplans. Da die Planstraßen in Umlegungsverfahren entstehen werden und damit der konkrete Grundstückszuschnitt noch nicht feststeht, können auch keine Einfahrtbereiche zu den Gebäuden, Stellplätze oder Baumpflanzstandorte festgelegt werden. Dies ist nach den Umlegungsverfahren durch die Ausführungsplanung zu leisten. Dennoch sollen einige unverbindliche Anmerkungen und Vorschläge gemacht werden.

**Für alle Planstraßen**

In Spielstraßen gilt Schrittgeschwindigkeit.

Es sollte für alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip einen wasser- und luftdurchlässig befestigten Bewegungsraum geben. Vorgeschlagen wird eine breitfugige Pflasterung. Ein niveaugleicher, geschlossen befestigter Fußweg kann begleitend sinnvoll sein, um bei feuchtem Untergrund den Fußgängern bessere Bedingungen zu verschaffen.

Generell ist auf den Privatgrundstücken eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen (s. §52 BrbBO). Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sollen lediglich den nicht alltäglichen Bedarf bedienen.

Die Wendeanlagen sind komplett zu befestigen.

Eine eigenständige Niederschlagsentwässerung ist für den Geltungsbereich nicht vorgesehen. Versickerungsmulden unterschiedlicher Breite können überschüssiges Wasser aufnehmen.

<sup>3</sup> Forderung der Wasser- und Bodenverbandes "Stöbber - Erpe", Schreiben vom 11.10.1994

<sup>4</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85

**Planstraße 1a und 1 b**

Beide Straßen sollten eine 3,5 m breite Befestigung erhalten. Für die südliche Straßenseite wird ein 1,5 m breiter Streifen für die Pflanzung kleinkroniger Bäume und eine Niederschlagsversickerungsmulde vorgeschlagen. Am nördlichen Straßenrand kann die Straßenbeleuchtung untergebracht werden.<sup>5</sup>

Die Wendeanlage wird durch 4 m breite Stiche ergänzt, die weitere Grundstücke erschließen.

**Planstraße 2**

Diese Planstraße wurde aufgrund ihrer Länge und Biegung 7 m breit angelegt. Eine 4,5 m breite, befestigte Fahrbahn mit Straßenbeleuchtung wird durch einen 2,5 m breiten Seitenstreifen mit einigen Stellplätzen, kleinkronigen Bäumen sowie Niederschlagsversickerungsmulde ergänzt.<sup>6</sup>

**Planstraße 3**

Die Planstraße sollte in einer Breite von 4,75 m befestigt werden. Ein Seitenstreifen (2,5 m) nimmt Beleuchtung und mehrere Stellplätze auf, der andere (1,75 m) eine Niederschlagsversickerungsmulde. Wechselseitig kann mit klein- bis mittelkronigen Bäumen bepflanzt werden.

Die platzartige Aufweitung der Planstraße 3 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des Seitenstreifens zu einer straßenbegleitenden Grünfläche mit Möglichkeiten zum Verweilen und Kommunizieren.

Südlich dieses Bereiches erschließt ein 5 m breiter Stich mehrere Grundstücke. Die Straßenraumaufteilung entspricht der der Planstraßen 1 a und b.

**4.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**4.1.6.1. Die im Plangebiet eingezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke zu belasten.**

Grundstücke, deren verkehrliche Erschließung nicht durch Plan- oder bestehende Straßen gesichert wird, können über Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Benutzer und Besucher erschlossen werden. Entsprechende Flächen wurden eingezeichnet.

Die verkehrliche Erschließung gilt als gesichert, wenn das neue Grundstück in einer Breite von wenigstens 4 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt (Nr. 4.12 VVBbgBO)<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Entspricht etwa Anliegerweg, Typ 2 der Tabelle 19, EAE 85. Die Wendeanlage entspricht Typ 3.

<sup>6</sup> Entspricht etwa Anliegerstraße, Typ 3 der Tabelle 19, EAE 85. Die Wendeanlage entspricht Typ 3.

<sup>7</sup> Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 125)

#### **4.1.7. Maßnahmen zum Schutz der Natur** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

##### **4.1.7.1. Die Geländeoberfläche ist höhenmäßig unverändert zu belassen. Geringfügige Nivellierungen sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Grundfläche von 25 qm sind zulässig.**

Aus Gründen des Bodenschutzes und der Erhaltung des Ortsbildes ist diese Festsetzung nötig. Durch die leichte Profilierung des Geltungsbereichs besteht keine Notwendigkeit, umfangreichere Abgrabungen oder Aufschüttungen zuzulassen und damit nachhaltig in das Ökosystem Boden und die städtebauliche Ordnung einzugreifen.

Die zulässigen, geringeren Erdbewegungen lassen eine Aufschüttung für z.B. eine Terrasse zu. Die Höhe von 0,5 m über der unveränderten Geländehöhe besitzt auch nachbarschaftsschützenden Charakter.

##### **4.1.7.2. Für Stellplätze sowie Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.**

Diese Festsetzung sichert dem Boden seine natürliche Grundwasserspende.

Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes "Stöbber - Erpe": In Wassergewinnungsgebieten ist die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) von 1982 zu beachten.

#### **4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (GVBl. I S. 126), zuletzt geändert am 08.08.1994)

##### **4.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 89 Abs.1 BbgBO)

###### **4.2.1.1. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 30° bis 50° Grad zu versehen.**

###### **4.2.1.2. Blickdichte, bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig (Nullniveau bildet die Straßenbegrenzungslinie).**

Diese Festsetzungen sichern den Erhalt des für Eggersdorf - Süd typischen, gartenstadtähnlich aufgelockerten Ortsbildes.

Die genannten Dachformen sind ortstypisch. Andere Dachformen oder die Errichtung massiver, durchgängiger und blickdichter baulicher Einfriedungen würden die Ortsgestalt erheblich beeinträchtigen. Mauersockel sowie Stützpfeiler dagegen sind weiterhin gestattet, Einfriedungen aus Hecken bzw. Pflanzen werden befürwortet.

**4.2.1.3. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder -masten zu Werbezwecken, ist nicht zulässig.**

**Firmen- oder Namensschilder dürfen eine Größe von bis zu 0,5 qm haben und sind flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen.**

Diese Festsetzung schützt Orts- und Landschaftsbild vor einer bereits eingesetzten Veranstaltung durch übermäßigen Einsatz von Werbeanlagen aller Art. Auf §13 BbgBO wird verwiesen.

### **4.3. Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan**

Gemäß § 9 BauGB und § 7 BbgNatSchG sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan darzustellen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **4.3.1 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### **4.3.1.1. Öffentliche Grünfläche**

Dem Flächennutzungsplan entsprechend wird ein Flächendreieck an der Gabelung der Wagnerstraße als "Öffentliche Grünfläche" ausgewiesen.

##### **4.3.1.2. Private Grünfläche, Dauerkleingärten**

Mit dieser Ausweisung wird der Bestand gesichert.

#### **4.3.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 BauGB und § 7 BbgNatSchG sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan darzustellen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Begründung der grünordnerischen Festsetzungen dieses Punktes finden sich im Grünordnungsplan im Anhang.

### **4.4. Erschließung**

#### **• Einfahrtbereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Einfahrtbereiche wurden dort verzeichnet, wo sie eine städtebaulich sinnvolle und/oder gehölzerhaltende Funktion haben. Dabei sind bereits vorhandene Erschließungen nachbarlicher rückwärtiger Grundstücke zu nutzen, um eine unnötige Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verhindern.

Gleiches gilt für rückwärtige Baupotentiale, die ohne direkten Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen liegen und keine verzeichneten Einfahrtbereiche haben.

- **Technische Infrastruktur**

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser und Elektrizität ist nach Aussagen der Versorger gesichert.

Im Geltungsbereich sind nur wenige Grundstücke an ein zentrales Abwassersystem angeschlossen. Bis diese Entsorgungsform für alle möglich ist, sind entsprechende Übergangslösungen bei der Beantragung von Vorhaben anzugeben. Als ausreichend können Sammelbehälter von 6 m<sup>3</sup> pro angeschlossener Wohneinheit angesehen werden.

- **Versorgungsfläche, Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Ein Trafohäuschen in der Tasdorfer Straße wurde entsprechend verzeichnet.

## **5. Sonstiges**

### **5.1. Bemaßung**

Soweit keine Bemaßung vorgenommen wurde,

- liegen die vorderen Baugrenzen 5 m bzw. 8 m hinter der Straßenbegrenzungslinie
- beträgt die Baufeldtiefe 16 m bzw. 20 m.

### **5.2. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung der Bebauungspotentiale sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

Für die Bereiche

1. Block zwischen Wagner-, Goethe-, Mozart- und Bermannstraße
2. Block südlich der Goethestraße zwischen Wagner- und Tasdorfer Straße
3. Nördl. Bereich zwischen Mozart- und Tasdorfer Straße der durch die Planstraße 1 betroffenen Grundstücke

wird ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 - 79 BauGB vorgeschlagen, wobei zunächst eine "freiwillige Umlegung" zu prüfen ist.

Mittels dieses Verfahrens wird neues Bauland geschaffen, das unter weitestgehender Beibehaltung der bestehenden Strukturen eine doppelseitige Erschließung durch die Planstraßen ermöglicht. Die vorgeschlagenen Grundstücksschnitte sind unter Abstimmung mit den Landschaftsplanern des Grünordnungsplanes entstanden und berücksichtigen den Baumbestand.

Das System der Hochwasserschutzgräben wurde ohne Korrektur im Grundstückskataster mehrfach verlegt. Dies ist für die betroffenen Flurstücke 44, 69, 70, 152, 182/3 und 279 nachzuholen.

Einige weitere Flurstücke haben ihre historische Funktion als (vermutlich) Verkehrsflächen (Flurstücke 93, 120/2, 154, 199, 217, 234) verloren und werden heute als Wohnbauflächen genutzt. Bei der Klärung dieser Problematik sind die Eigentumsverhältnisse zu überprüfen.

### Zentralität im Doppeldorf

Der Planbereich stellt die geographische Mitte der 1994 neu entstandenen Verwaltungseinheit "Doppeldorf Petershagen - Eggersdorf" dar. Beide früher eigenständigen Siedlungen haben ihre historischen Dorfkerne mit zentralen Einrichtungen. Entsprechend den Ausweisungen der Flächennutzungspläne ist davon auszugehen, daß auch langfristig ein Doppelzentrum beabsichtigt ist.

In Eggersdorf - Süd wird aufgrund der weitestgehend abgeschlossenen Parzellierung und der bestehenden Struktur planerisch keine eigenständige Zentralität gefördert. Die Einwohner haben auch weiterhin die Möglichkeit, beide Versorgungszentren zu nutzen.

### Lärmschutz

Die voraussichtlichen Lärmemissionen des motorisierten Straßenverkehrs erfordern keine besonderen Gegenmaßnahmen.

Da insbesondere nördlich der Bermannstraße aufgrund der Geräuschemissionen des Gleisbetriebes rechnerische Belastungen bis zu 60 dB(A)<sup>8</sup> zu erwarten sind, wird auf die Einhaltung der DIN 4109 sowie die "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03)" hingewiesen.

## 6. Städtebauliche Daten

Bilanziert man die Flächen des Geltungsbereiches, ergibt sich folgendes Bild :

(Angaben in Hektar)

	Bestand	Planung	Veränderung
Straßenverkehrsflächen	4,88	5,55	+ 0,67
Wohnbauflächen	46,55	45,86	- 0,69
Private Grünfläche, Dauerkleingärten	0,57	0,57	± 0
Öffentliche Grünfläche	0,04	0,04	± 0
Schutzflächen für Feuchtgebiete	2,70	2,70	± 0
Waldflächen	3,05	3,07	+ 0,02
Abstandsflächen von Gleisanlagen	0,92	0,92	± 0
Hochwassergräben	0,95	0,95	± 0

<sup>8</sup> Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Frankfurt (Oder), Schreiben vom 26.09.95

Bei der Berechnung der Flächen wurde davon ausgegangen, daß

- unter *Wohnbauflächen* alle Bereiche zusammengefaßt werden, die bisher im wesentlichen dem Wohnen oder Wohnfolgenutzungen dienten, soweit sie nicht in Abstands- oder Schutzflächen lagen.
- *Schutz- und Abstandsflächen* bereits vor dem Aufstellungsbeschluß bestanden und nun lediglich planungsrechtlich fixiert werden.

Im Bestand (Jan. 1995) kann von Wohnbaupotentialen auf etwa 306 erschlossenen Parzellen ausgegangen werden, wovon 170 realisiert wurden. Weitere 110 bebaute Grundstücke werden für Freizeitwecke genutzt.

In der Planung ist von 415 bebaubaren Parzellen auszugehen.

Bei der Berechnung der potentiellen Einwohnerzahlen ist auf der einen Seite die Möglichkeit, Doppelhäuser und Einliegerwohnungen zu errichten, auf der anderen Seite das Brachliegen von Baupotentialen zu berücksichtigen. Realistisch erscheint eine Zahl von etwa 500 Wohneinheiten (WE), die bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro WE 1150 Personen Wohnraum bieten würde.

Damit ergibt sich eine Bruttowohndichte von 20 Personen pro ha bzw. eine Nettowohndichte von 25 Einwohnern / ha.

## **7. Kosten**

Die durch bodenordnende Maßnahmen entstehenden Kosten (Umlegungsverfahren, Vermessung der verlegten Hochwasserschutzgräben) sowie Folgekosten (Realisierung der Erschließung) sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen durch die Begünstigten zu tragen.

Die Finanzierung des Ausbaus der im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien (Kommunale Erschließungssatzung, Kommunalabgabengesetz, . . .) und ist unabhängig von diesem Bebauungsplan zu sehen.

Urbanplan 1:500  
Skala 1:500  
Datum 2000

