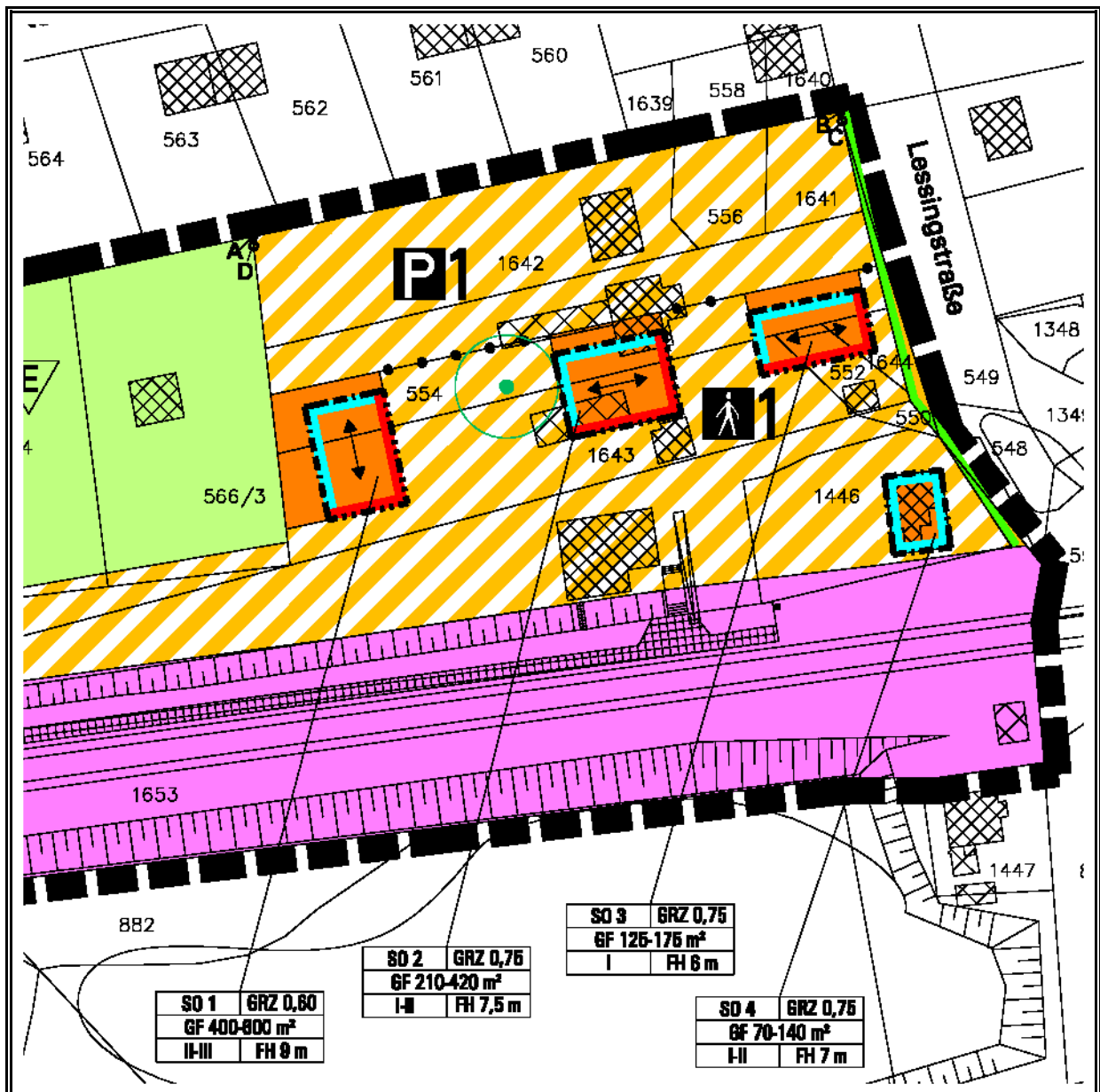


Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans

„Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“

im Bereich „Bahnwärterhäuschen“



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand: 1. Juli 2007

Auftraggeber:



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8

15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftragnehmer:

Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Marienstraße 25
10117 Berlin - Mitte

Fon: 030 / 280 45 281

Fax: 030 / 280 45 282

E-Mail: Thesing@jura-line.de

Inhalt

1.	Anlaß und Planverfahren	5
2.	Änderungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SO 4	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung - Grundflächen	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse	9
2.4	Maß der baulichen Nutzung - Firsthöhe	9
2.5	Maß der baulichen Nutzung - Geschoßflächen	10
2.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
2.7	Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen	10
3.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
4.	Textliche Festsetzungen	13
5.	Textliche Hinweise	22
6.	Auszug aus dem zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan	25
7.	Auszug aus dem geänderten Bebauungsplan	27

1. Anlaß und Planverfahren

Bereits der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 10. November 2005 setzte innerhalb des Bahnhofsvorplatzes drei Sondergebiete fest. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zeigte sich aber, daß zumindest mittelfristig zwei der drei Sondergebiete nicht im Sinne der Planung realisiert werden können. Um entsprechend dem Bebauungsplan auf dem Bahnhofsvorplatz bahnhofstypisches Gewerbe zu ermöglichen, wurde durch die Änderung des Bebauungsplans für das ehemalige Bahnwärterhäuschen ein Sondergebiet festgesetzt, innerhalb dem nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden zulässig sind.

Das Maß der zulässigen Nutzung wurde in etwa entsprechend dem Bestandsgebäude festgesetzt. Die Auswirkungen der Änderung sind daher mit den bisherigen vergleichbar, da das Gebäude wegen des Bestandschutzes hätte erhalten werden können.

Das Änderungsverfahren erfolgte gemäß § 13a BauGB¹ (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Das beschleunigte Verfahren darf gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nur angewendet werden, wenn

1. durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von
 - a) weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 - b) 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, daß der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls);
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1. Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte eine zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen und auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung versiegelbare Flächen von insgesamt von rund 13.627 m² fest. Durch die Änderung wurde diese Fläche um rund 8 m² verringert, so

¹ Baugesetzbuch vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

daß der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB von 20.000 m² erheblich unterschritten wurde.

Der Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ steht ferner in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Dies ergibt sich bereits aus der besonderen städtebaulichen Situation des S-Bahnhofs, da es in Petershagen/Eggersdorf nur diesen einen Zugang zum schienengebundenen Personennahverkehr gibt. Auch räumlich und zeitlich besteht kein Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet.

Zu 2. Durch die Änderung des Bebauungsplans wurde die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Zu 3. Es bestanden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, nämlich „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes“.

Daraus folgte insgesamt, daß für die angestrebte Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden konnte.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Daher konnte **erstens** nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Wegen der besonderen Bedeutung des S-Bahnhofs für die Bevölkerung beschloß die Gemeinde, den Änderungsentwurf nebst Begründung vom 16. April 2007 bis zum 16. Mai 2007 öffentlich auszulegen.

Zweitens konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Da durch die Änderung nur wenige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange berührt wurden, erachtete es die Gemeinde für ausreichend, diesen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde **drittens** 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen bei der Gemeinde nur Stellungnahmen ein, deren Anregungen bereits bei der Änderung (oder bereits beim zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan) berücksichtigt worden waren bzw. aus denen sich kein Abwägungsbedarf ergab. Daher konnte die Änderung entsprechend dem öffentlich ausgelegten Änderungsentwurf von der Gemeindevertretung am 14. Juni 2007 beschlossen werden.

2. Änderungen

2.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SO 4

Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 10. November 2005 setzte innerhalb des Bahnhofsvorplatzes die drei Sondergebiete SO 1 bis SO 3 fest. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zeigte sich aber, daß zumindest mittelfristig die Sondergebiete SO 2 und SO 3 nicht im Sinne der Planung realisiert werden können. Im Sondergebiet SO 1 könnte zwar grundsätzlich im Sinne des Bebauungsplans eine Bebauung und Nutzung erfolgen, doch ist hier zumindest kurzfristig nicht mit einer Umsetzung der Planungsziele zu rechnen.

Um jedoch auf dem Bahnhofsvorplatz bahnhofstypisches Gewerbe zu ermöglichen, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhäuschens das Sondergebiet SO 4 festzusetzen, wobei das Bestandsgebäude, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet, erhalten werden soll.

Entsprechend den Festsetzungen für das Sondergebiet SO 3 gilt auch für das Sondergebiet SO 4, daß in ihm nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden zulässig sind.

Wegen des Bestandsgebäudes wurden im Sondergebiet SO 4 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Daher wurde geprüft, ob entsprechend dem Sondergebiet SO 2 auch im Sondergebiet SO 4 im zweiten Vollgeschoß Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden sollten. Wegen der Nähe des Sondergebiets SO 4 zu den Bahnanlagen und der damit verbundenen sehr hohen Schallimmissionsbelastung wurden diese aber nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächen

Im Sondergebiet SO 4 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit 0,75 festgesetzt. Die Überschreitung für Nebenanlagen wurde wie bei den übrigen Sondergebieten auf 10 % begrenzt.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,75 wird zwar die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO² nicht überschritten. Allerdings führt - wie bei den Sondergebieten SO 2 und SO 3 - die nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassene Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen um 10 % zu einer Überschreitung der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Für das Sondergebiet SO 4 wur-

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

de deshalb zur Kappungsgrenze ebenfalls eine abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen. Eine Einhaltung der Kappungsgrenze hätte unter Berücksichtigung der beabsichtigten Funktionen zu einer wesentlichen Erschwerung der Verwirklichung der Planungsziele geführt. Im Übrigen ist die Überschreitung nur geringfügig. Unter Berücksichtigung der ohnehin hohen, zulässigen Versiegelung auf den umgebenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich 1 (Bahnhofsvorplatz) - sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Boden durch die zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten in dem Baugebiet SO 4 geringfügig.

Aufgrund der Größe des Sondergebiets SO 4 von 108 m² ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 81 m², die für Nebenanlagen um 8,1 m² überschritten werden darf. Der zuvor rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte im Bereich des Baugebiets SO 4 den Fußgängerbereich 1 fest. Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde dahingehend selbst gebunden, daß dort die Versiegelung 90 % nicht überschreiten soll. Durch die Änderung wurde das zulässige Maß der Versiegelung nun auf 82,5 % beschränkt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde mit (bis zu) zwei festgesetzt, da das Bestandsgebäude bei einer Firsthöhe von rund 6,50 m und einer Dachneigung von unter 40° je nach Aus- bzw. Umbaukonzept zwei Vollgeschosse gemäß den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung³ haben kann.

2.4 Maß der baulichen Nutzung - Firsthöhe

Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 setzt der Bebauungsplan abgestufte Firsthöhen von Ost nach West fest, um den Bahnhofsvorplatz städtebaulich zu fassen. Im östlichsten Baugebiet SO 3 gilt eine Firsthöhe von 6 m bei einem unteren Bezugspunkt von 54 m ü.N.N. Das Bestandsgebäude im neuen Sondergebiet SO 4 hat eine Firsthöhe von ca. 6,50 m; das Gelände liegt ca. 0,50 m höher als im Bereich des Baugebiets SO 3. Um das Bestandsgebäude erhalten zu können, wurde daher bei dem gleichen unteren Bezugspunkt die Festsetzung einer Firsthöhe von 7 m erforderlich.

³ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. S. 74).

2.5 Maß der baulichen Nutzung - Geschoßflächen

Wie in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 wurde auch im Baugebiet SO 4 ein Mindest- und ein Höchstmaß für die Geschoßflächen festgesetzt, und zwar von 70 - 140 m². Das Mindestmaß orientiert sich an der Grundfläche des Bestandsgebäudes von 71 m².

2.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise mußte verzichtet werden, da das Sondergebiet SO 4 an allen vier Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzt, so daß nicht bestimmbar war, wo die seitlichen Grundstücksgrenzen liegen. Entsprechend konnte weder festgesetzt werden, daß zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Grenzabstand einzuhalten ist (offene Bauweise), noch, daß ohne Grenzabstand zu bauen ist (geschlossene Bauweise). Auch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise war nicht möglich, da wiederum das Definitionsproblem der seitlichen Grundstücksgrenzen bestand.

Eine exakte Verortung des zulässigen Gebäudes hätte durch die Festsetzung von Baulinien erfolgen können. So wurde bei den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 verfahren, um auf dem Bahnhofsvorplatz die städtebauliche Ordnung zu sichern. Beim Sondergebiet SO 4 war dies aber nicht erforderlich, da es bei einer Größe des Baugebiets von 108 m², einer Mindestgeschoßfläche von 70 m² und vor allem einem rundum frei stehenden Gebäude unerheblich ist, ob zu allen Seiten oder nur einem Teil der Seiten ein Abstand eingehalten wird. Außerdem war zu beachten, daß das Änderungsverfahren vor allem dem Erhalt eines Bestandsgebäudes dient, so daß sich die Frage nach der Verortung nicht stellte.

Gemäß der Änderung liegen die Baugrenzen jeweils auf den Grenzen des Baugebiets, so daß sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 108 m² ergibt.

2.7 Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 wurden Firstrichtungen festgesetzt, um den Besucher auf den Bahnhofsvorplatz zu führen. Entsprechend hätte beim Baugebiet SO 4 verfahren werden können, doch soll das Bestandsgebäude erhalten werden, welches eine wechselnde Firstrichtung hat (sowohl in Nord-/Südrichtung als auch in West-/Ostrichtung). Möglich wäre die Festsetzung beider Firstrichtungen gewesen, darauf konnte aber wegen des angestrebten Erhalts des Bestandsgebäudes verzichtet werden.

Für die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wurde festgesetzt, daß Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° sowie Bogendächer, deren Radius $\frac{3}{4}$ der Gebäudebreite beträgt, zulässig sind. Die Abweichung von den in Petershagen/Eggersdorf vorherrschenden Dachformen erfolgte im Bereich des Bahnhofsvorplatzes be-

wußt, um schon durch die Dächer deutlich zu machen, daß dieser Bereich nicht zu den Wohn- und Mischgebieten zählt, wie sie sonst im Doppeldorf überwiegend vorhanden sind. Dabei wurde die geringe Dachneigung des Empfangsgebäudes des S-Bahnhofs aufgegriffen und zudem mit dem Bogendach die Nähe zur Bahn verdeutlicht, da viele Waggons eine ähnliche Dachform aufweisen.

Für das Sondergebiet SO 4 soll dies entsprechend gelten. Da aber das Bestandsgebäude eine größere Dachneigung aufweist und erhalten werden soll, war eine Öffnungsklausel erforderlich, gemäß der ausnahmsweise im Sondergebiet SO 4 eine größere Dachneigung von bis zu 40° für den bestehenden Bau zulässig ist. Ein eventueller Neubau würde aber den gleichen Festsetzungen wie in den Baugebieten SO 1 bis SO 3 unterliegen, um langfristig die städtebauliche Situation am Bahnhofsvorplatz in der gewünschten Richtung zu entwickeln.

3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nur eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme bezog sich auf die Flurstücke 552, 554, 1643 sowie 1644 und damit nicht auf das Änderungsverfahren, das auf das Flurstück 1446 (ehemaliges Bahnwärterhäuschen) beschränkt war. Die Stellungnahme mußte daher nicht abgewogen werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft bestätigten, daß die Änderung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht bzw. an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepaßt ist.

Das Bauplanungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland wies darauf hin, daß wegen des geringen Abstandes der überbaubaren Grundstücksflächen des (neuen) Sondergebiets SO 4 zu den Bahnanlagen die immissionsschutzrechtlichen Belange beachtet werden sollten. Die Gemeinde hat bei der Änderung berücksichtigt, daß im SO 4 nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden zulässig sind. Gemäß der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für solche Gewerbebetriebe keine Anforderungen zu stellen. Für den Fall, daß Büroräume im SO 4 im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben errichtet werden, ist die bereits beim zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene textliche Festsetzung § 6 Abs. 1 zu beachten. Im Übrigen bestätigte das Landesumweltamt in seiner Stellungnahme, daß durch die Änderung des Bebauungsplans immissionschutzrechtliche Belange nicht berührt wurden.

Der Wasser- und Bodenverband Stöbber-Erpe führte in seiner Stellungnahme aus, daß der verrohrte Lakgraben unweit südlich des Bahnwärterhäuschens verlaufen würde, dort ein Kontrollschacht vorhanden wäre und beide nicht überbaut werden dürften, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicher zu stellen. Dies hatte die Gemeinde bereits bei der Änderung berücksichtigt; denn die Rohrleitung verläuft im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Fußgängerbereich 1“ und wird damit jederzeit zugänglich sein.

Die Energieversorger E.ON edis AG und EWE Netz GmbH gaben Hinweise zum Leitungsnetz, die bereits beim zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Begründung enthalten und somit berücksichtigt waren.

Im Übrigen erhielt die Gemeinde von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nur Stellungnahmen, in denen der Änderung zugestimmt wurde, keine Äußerung erfolgte oder Hinweise gegeben wurden, die bereits im Verfahren zum zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

4. Textliche Festsetzungen

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverord-nung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie aufgrund des § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Absätze 1, 2 und 9 der Branden-burgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge-setzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. Bbg I S. 74), hat die Gemeindevertretung der Ge-meinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am 14. Juni 2007 die Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld S-Bahnhof Petershagen“ vom 10. November 2005 beschlossen.

§ 1 - Art der Nutzung - Sondergebiet SO 1

Abs. 1: Das SO 1 dient vorwiegend der Unterbringung von bahnhofstypischem Ge-
werbe.

Abs. 2: Im ersten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirt-
schaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden zulässig.

Abs. 3: Im zweiten und dritten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank-
und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden sowie
Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke zulässig.

Abs. 4: Ausnahmsweise können im zweiten und dritten Vollgeschoß Wohnungen
für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebslei-
ter, die den nach Absatz 2 und 3 zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen ge-
genüber in der Geschoßfläche untergeordnet sind, zugelassen werden.

Abs. 5: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist im SO 1 nicht zulässig.

§ 2 - Art der Nutzung - Sondergebiet SO 2

Abs. 1: Das SO 2 dient vorwiegend der Unterbringung von bahnhofstypischem Ge-
werbe.

Abs. 2: Im ersten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirt-
schaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden zulässig.

Abs. 3: Im zweiten Vollgeschoß sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Abs. 4: Ausnahmsweise können im zweiten Vollgeschoß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen nach Absatz 2 und 3 zugeordnet und ihnen gegenüber in der Geschoßfläche untergeordnet sind, zugelassen werden.

Abs. 5: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist im SO 2 nicht zulässig.

§ 3 - Art der Nutzung - Sondergebiete SO 3 und SO 4

Abs. 1: Die Sondergebiete SO 3 und SO 4 dienen der Unterbringung von bahnhofstypischem Gewerbe.

Abs. 2: Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe in Ladenform oder mit Läden.

Abs. 3: Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 nicht zulässig.

§ 4 - Art der Nutzung - Mischgebiete MI 1 und MI 2

Abs. 1: Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abs. 2: Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3: Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Abs. 4: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 5 - Maß der Nutzung

Abs. 1: Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der für die einzelnen Baugebiete festgesetzten Firsthöhen ist in den Sondergebieten 54 m ü.N.N. und in den Mischgebieten 53 m ü.N.N.

Abs. 2: In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden.

§ 6 - Passive Lärmschutzmaßnahmen

Abs. 1: In den Sondergebieten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der nach Osten, Süden und Westen gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. R'_{w} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und
- ♦ der nach Norden gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB

aufweisen. Für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume sind die Anforderungen um 4 dB zu erhöhen und ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 2: In dem Mischgebiet MI 1 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. R'_{w} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB

aufweisen. Für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume sind die Anforderungen um 4 dB zu erhöhen und ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 3: In dem Mischgebiet MI 2 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster

- ♦ der nach Osten, Süden und Westen gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (erf. R'_{w} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und
- ♦ der nach Norden gelegenen Aufenthaltsräume in Wohnungen ein ausreichendes resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB

aufweisen. Für Büroräume sind die Anforderungen um 5 dB zu vermindern.

Abs. 4: Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

§ 7 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Abs. 1: Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich 1 und Fußgängerbereich 2 - sind beschränkt öffentliche Wege, die dem Fußgänger- und Radverkehr sowie dem Zu- und Abfahrtsverkehr der Anlieger zu den Sonderge-

bieten SO 1, SO 2 und SO 3 dienen. Sie werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG in die Straßengruppe der sonstigen öffentlichen Straßen eingestuft. Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.

Abs. 2: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche 1 und 2 - sind bei in Trogbauweise hergestellten Wegen die seitlichen Wände der Trogbauwerke so zu errichten, daß sie mindestens 20 cm über die Oberfläche des angrenzenden Bodens ragen. Innerhalb der Fläche KLMOPQK sind in Trogbauweise hergestellte Wege und über den Erdboden ragende Sockel nicht zulässig. Entlang der Linie zwischen den Punkten M und O sowie entlang der Linie zwischen den Punkten P und Q ist der Weg jeweils so zu errichten, daß er von Amphibien nicht überwunden werden kann.

Abs. 3: Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten und der Fahrgassen sind auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 und 2 - in nicht geriffeltem Gußasphalt auszuführen.

Abs. 4: Die Befestigung der Stellplätze auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 und 2 - ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Abs. 5: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen 1 und 2 - ist bei der Anlage der Stellplätze ein Baum pro drei Stellplätze gemäß Pflanzlisten I bis IV zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine Vegetationsfläche mit einer Größe von mindestens 8 m² anzulegen.

Abs. 6: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1 - ist auf der Fläche ABCDA ein mindestens 2 m hoher blickdichter Sichtschutz als besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichten. Die bauliche Anlage ist zu begrünen und nicht durch bauliche Anlagen beanspruchte Flächen sind zu bepflanzen.

Abs. 7: Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 2 - ist auf der Fläche EFGHIE entlang der Fahrbahn einseitig eine mindestens 2,50 m breite Vegetationsfläche anzulegen und alle 10 m mit einem Baum gemäß Pflanzlisten I bis IV zu bepflanzen. Die Bäume sind mit einer Mindestgröße im Stammumfang von STU 14-16, drei mal verpflanzt, zu pflanzen.

Abs. 8: Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unversiegelte Flächen, soweit sie nicht bereits für Anpflanzungen gemäß Absatz 5 bis 7 in Anspruch genommen werden, zu bepflanzen.

§ 8 - Stellplätze in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

Die Befestigung der Stellplätze in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit we-

sentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9 - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen auf dem Flurstück 1026

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten sowie 81 standortgerechte Sträucher der Pflanzlisten I bis IV zu pflanzen und zu erhalten. Bei den Pflanzungen ist als Grenzabstand für Sträucher von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ein Abstand von 0,5 m zu den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken einzuhalten.

§ 10 - Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abs. 1: Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind bei der Pflanzung von Baum- und Straucharten nur standortgerechte Arten der Pflanzlisten I bis III zu verwenden.

Abs. 2: Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist auf der Fläche JKLMNJ der Bau eines Geh- und Radweges zulässig. Der Geh- und Radweg ist bis zu einer Breite von 2,50 m, die Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Abs. 3: Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 1: Amphibienlaichgewässer - ist ein besonntes, naturnahes Kleingewässer anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage des Kleingewässers hat so zu erfolgen, daß die Wassertiefe im Frühjahr mindestens 80 cm beträgt und am Nord-, Nordost- und Nordwestufer flache Wasserzonen entstehen. Ein Fischbesatz ist unzulässig. Die Maßnahmefläche ist einzufrieden, die Einfriedung muß eine Bodenfreiheit von 15 cm haben und darf keine über den Erdboden ragenden Sockel aufweisen.

Abs. 4: Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 2: Verbindungsfunktion / Landlebensraum für Amphibien - sind bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Auf mindestens einem Drittel der Fläche sind naturnahe Wiesen und Krautsäume zu entwickeln. Die Wiesen und Krautsäume sind durch einzelne standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzlisten I bis III zu gliedern. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Abs. 5: Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 3: zeitweise wasserführende Senke - ist durch Geländemodellierung eine zeitweise wasserführende, besonnte Senke anzulegen. Auf mindestens zwei Dritteln der Fläche sind naturnahe Wiesen und Krautsäume zu entwickeln. Die Wiesen und Krautsäume sind durch einzelne standortgerechte Sträucher gemäß der Pflanzlisten I bis III zu gliedern. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

§ 11 - Pflanzlisten I, II, III und IV

Abs. 1: Die Pflanzliste I enthält für „Nasse Standorte“ die folgenden standortgerechten Arten:

Bäume:	Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
	Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
	Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
	Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i>
	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Sträucher:	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i> agg.
	Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
	Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
	Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
	Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i> agg.
	Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Abs. 2: Die Pflanzliste II enthält für „Feuchte bis frische Standorte“ die folgenden standortgerechten Arten:

Bäume:	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i> bzw. <i>C. laevigata</i>
	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
	Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
	Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
	Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
	Bastard-Ulme	<i>Ulmus x hollanidica</i>
Sträucher:	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>Crataegus-Hybriden</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Rote Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
	Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
	Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.
	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
	Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
	Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Abs. 3: Die Pflanzliste III enthält für „Trockene Standorte“ die folgenden standortgerechten Arten:

Bäume:	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i> bzw. <i>C. laevigata</i>
	Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher:	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>Crataegus-Hybriden</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
	Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
	Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.
	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
	Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>

Abs. 4: Die Pflanzliste IV enthält die folgenden weiteren standortgerechten Arten:		
Bäume:	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides ⁴
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Baum-Hasel	Corylus colurna
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Sträucher:	Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
	Großer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
	Flieder	Syringa vulgaris
Obstgehölze:	Echte Walnuß	Juglans regia
	Kultur-Apfel	Malus domestica
	Süßkirsche	Prunus avium-Kultivare
	Kirschpflaume	Prunus cerasifera
	Weichsel-, Sauerkirsche	Prunus cerasus
	Gewöhnliche Kulturpflaume	Prunus domestica
	Pfirsich	Prunus persica
	Kultur-Birne	Pyrus communis
	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
	Stachelbeere	Ribes uva-crispa
	Brombeere	Rubus fruticosus agg.
	Himbeere	Rubus idaeus

§ 12 - Gestaltung der baulichen Anlagen

Abs. 1: Im Mischgebiet MI 1 müssen Hausfronten von mehr als 16 m Länge nach jeweils 16 m einen Versprung von mindestens 1 m aufweisen.

Abs. 2: In den Mischgebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50° zulässig.

Abs. 3: In den Sondergebieten sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° sowie Bogendächer, deren Radius $\frac{3}{4}$ der Gebäudebreite beträgt, zulässig. Ausnahmsweise ist für das Bestandsgebäude im Sondergebiet SO 4 eine Dachneigung von bis zu 40° zulässig.

⁴ Die Art ist nicht in der Nähe von naturnahen Standorten anzupflanzen.

Abs. 4: In den Sondergebieten sind zur Dacheindeckung nur Zinkbleche oder Dachziegel zulässig; bei der Verwendung von Dachziegeln muß die Farbe den folgenden RAL-Farbtönen gemäß Farbfächer RAL classic, Edition 2000, entsprechen:

karminrot	RAL 3002	schiefergrau	RAL 7015
rubinrot	RAL 3003	anthrazitgrau	RAL 7016
purpurrot	RAL 3004	schwarzgrau	RAL 7021
weinrot	RAL 3005	graphitgrau	RAL 7024
oxidrot	RAL 3009	granitgrau	RAL 7026
braunrot	RAL 3011	signalschwarz	RAL 9004
tomatenrot	RAL 3013	tiefschwarz	RAL 9005
saphirblau	RAL 5003	blaugrün	RAL 6004
schwarzblau	RAL 5004	moosgrün	RAL 6005
graublau	RAL 5008	kieferngrün	RAL 6028

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Dacheindeckung ist in den Sondergebieten davon unberührt zulässig.

5. Textliche Hinweise

◆ Altlasten

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist aber darauf hin, daß im Bereich der Gleisanlagen Kontaminationen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§§ 31 und 37 BbgAbfG vom 6. Juni 1997).

Im Falle einer Umnutzung, Überbauung oder dem Abriß des Bunkers auf dem Flurstück 1026 muß die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zwingend beteiligt werden.

◆ Denkmalschutz

Auf den an die Mischgebiete MI 1 und MI 2 unmittelbar westlich angrenzenden Flächen befindet sich die Marie-Curie-Schule, dessen Schulgebäude als Einzeldenkmal „Gemeindeschule“ geschützt ist. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, soweit die nähere Umgebung für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz). Nach der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland vom 21.02.2005 kann durch eine Bebauung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 das Erscheinungsbild und die städtebauliche Bedeutung des Denkmals gefährdet werden.

Für die Veränderung der Umgebung eines Denkmals bedarf es nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG einer Erlaubnis, die gemäß § 20 Abs. 1 BbgDSchG in einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung enthalten ist. Auf die Notwendigkeit der Einholung dieser Erlaubnis für Vorhaben in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird hiermit hingewiesen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland hat die Erteilung einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BbgDSchG in Aussicht gestellt, wenn folgende Maßgaben beachtet werden:

1. die Dacheindeckung mit Dachziegeln erfolgt mit Farbtönen von naturrot bis rotbraun und ohne Glasur oder Quarzengobe;
2. für die Dacheindeckung mit Dachblechen werden ausschließlich Zinkbleche verwendet
3. sonstige Dachklempnerarbeiten erfolgen ebenfalls ausschließlich mit Zinkblechen und

4. die Dacheindeckung durch Verwendung von Anlagen zur Nutzung von Solar-energie ohne Dachaufbauten ist uneingeschränkt zulässig; Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, für die die Errichtung von Dachaufbauten erforderlich ist, können nur nach einer gesonderten Prüfung und nur in eingeschränktem Maße zugelassen werden.

◆ **Private Grünflächen - Eigentümergeärten (Flurstücke 566/3 und 566/4)**

Die Pflege der Gärten innerhalb der privaten Grünfläche - Eigentümergeärten - sollte möglichst extensiv durchgeführt und beim Anpflanzen von Gehölzen möglichst die in den Pflanzlisten I bis IV aufgeführten einheimischen Arten und Obstsorten gewählt werden. Bei der Auswahl von Zierpflanzen sollte möglichst auf Arten zurückgegriffen werden, deren Anpflanzung in ländlichen bzw. bäuerlichen Gärten Brandenburgs eine lange Tradition hat. Von der Gestaltung als reiner Zier- oder Koniferengarten wird abgeraten, da derartige Gärten kaum eine Funktion als Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten haben und auch dem Ortsbild nicht gerecht werden.

◆ **Anwendung der Pflanzlisten I bis IV auf allen sonstigen Grundstücken im Plangebiet, für die keine besonderen Festsetzungen bestehen**

Die in den Pflanzliste I bis IV genannten Pflanzenarten sind aus kulturgeschichtlicher Sicht für Anpflanzungen auch auf allen sonstigen Grundstücken im Plangebiet, für die keine entsprechenden besonderen Festsetzungen gelten, zu empfehlen.

◆ **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Dem Ausgleich der durch die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 1, Fußgängerbereiche 1 und Fußgängerbereiche 2 - sowie der durch die Errichtung des Tunnelbauwerks zu erwartenden Eingriffe dienen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 1: Amphibienlaichgewässer - einschließlich der dazu festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich dienen außerdem dem Ausgleich der in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 zu erwartenden Eingriffe.

Dem Ausgleich der durch die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 2 - zu erwartenden Eingriffe dienen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Typ 3: zeitweise wasserführende Senke - sowie die unmittelbar östlich an diese Flächen angrenzenden, von der Gemeinde in einem Umfang von 1.200 m² bereitgestellten Flächen des Flurstücks 1550 einschließlich der dazu festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich

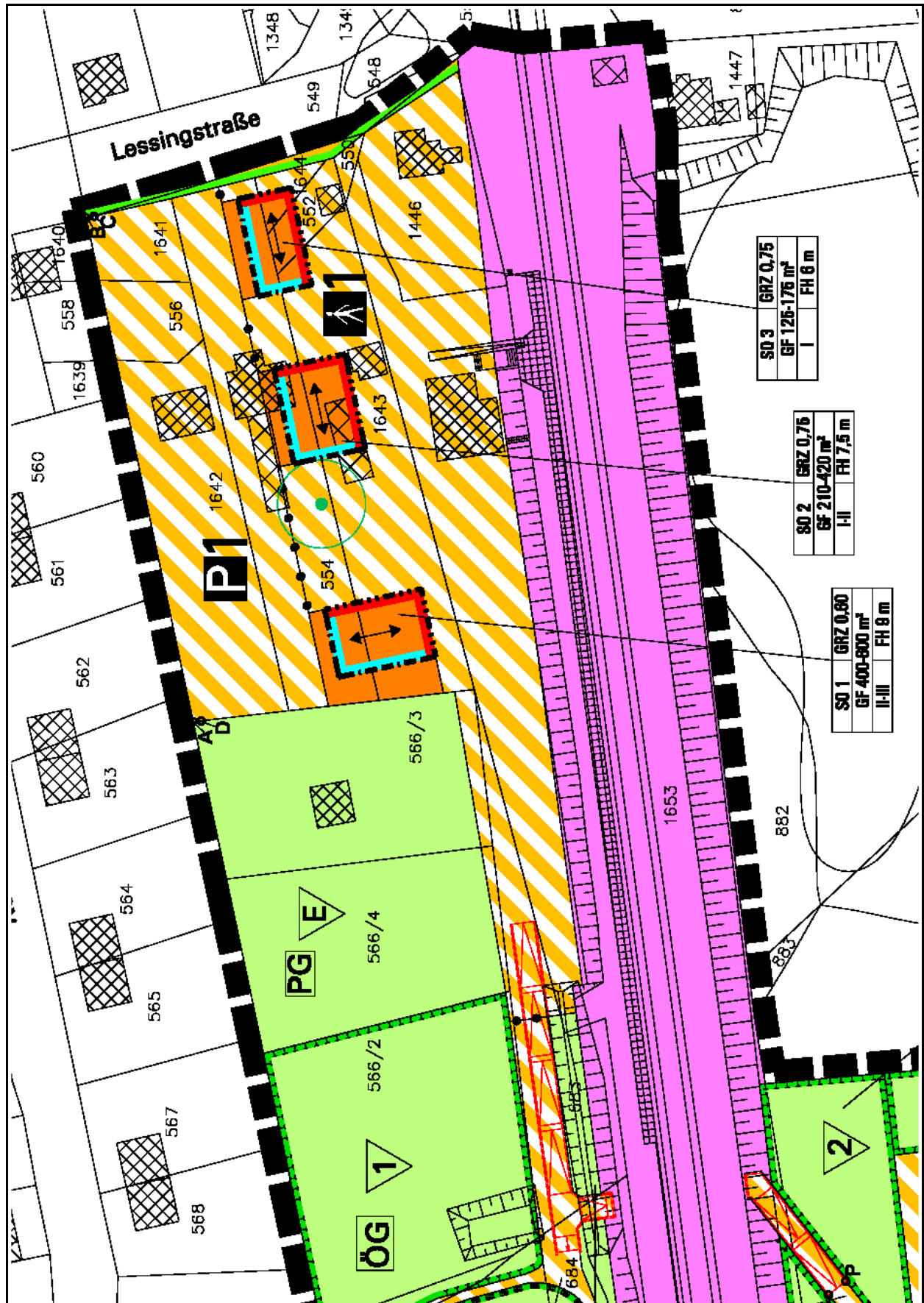
Dem Ausgleich der durch die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 2 - zu erwartenden Eingriffe dienen

ferner die unmittelbar westlich an diese Verkehrsflächen angrenzenden, von der Gemeinde in einem Umfang von 2.225 m² bereitgestellten Maßnahmeflächen auf dem Flurstück 1550, auf denen eine naturnahe Parkanlage herzustellen ist.

♦ **Maßgaben für die Ausführungsplanung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 2**

Mit Ausnahme des Bereichs der Zufahrtstraße von der Eggersdorfer Straße sollen die westlichen, nördlichen und östlichen Kanten der baulichen Anlage auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen 2 - jeweils so errichtet werden, daß sie von Amphibien nicht überwunden werden können (z.B. durch Sockel, die die Oberfläche des Bodens der angrenzenden Flächen um mindestens 40 cm überragen).

6. Auszug aus dem zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan



7. Auszug aus dem geänderten Bebauungsplan

