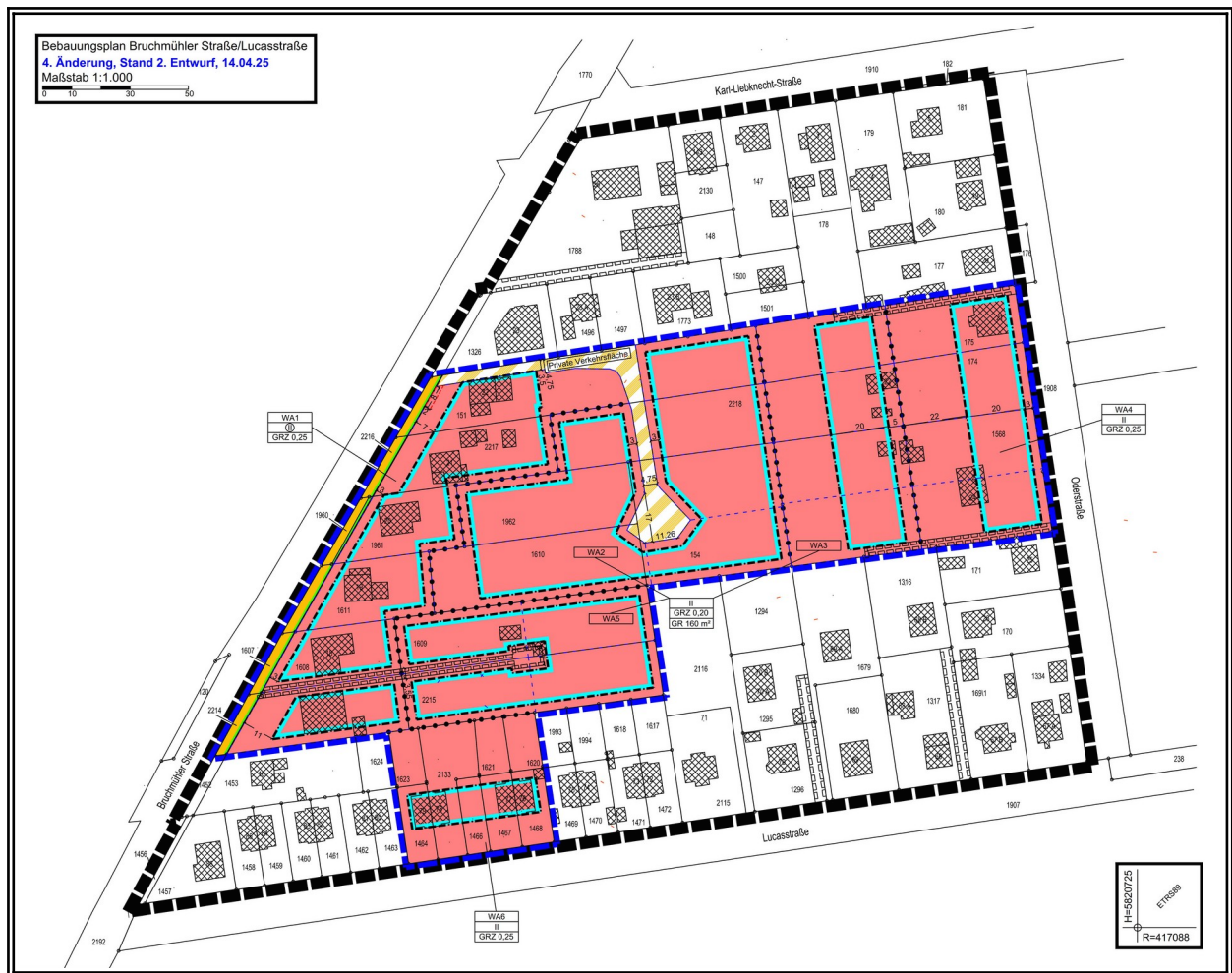


# Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand: 2. Entwurf, April 2025<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf sind durch seitlichen roten Anstrich hervorgehoben.

---

**Plangeber:**



Gemeinde  
Petershagen/Eggersdorf  
Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggersdorf

**Auftragnehmer:**



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Czeminskistraße 5  
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281  
E-Mail [Thesing@jura-line.de](mailto:Thesing@jura-line.de)



Grigoleit  
Landschaftsarchitektur  
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit  
Gaudystraße 7  
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20  
E-Mail [info@buero-grigoleit.de](mailto:info@buero-grigoleit.de)

---

## Inhalt

	Tabellenverzeichnis	4
	Abbildungsverzeichnis	5
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	6
1.	Grundlagen	7
1.1	Anlass und Verlauf des Planverfahrens	7
1.2	Lage und Geltungsbereich	8
2.	Bestand	10
2.1	Nutzung und Bebauung	10
2.2	Verkehr und Erschließung	11
2.3	Lärmbelastung	12
2.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	12
2.5	Ver- und Entsorgung	12
2.6	Soziale Infrastruktur	12
2.7	Denkmalschutz	12
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	13
3.1	Nutzung und Bebauung	20
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.1.2.1	Hauptanlagen	21
3.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	26
3.1.2.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	27
3.1.3	Bauweise	30
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	30
3.1.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	31
3.1.6	Einfriedungen	31
3.2	Verkehr und Erschließung	32
3.3	Lärmschutz	32
3.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	33
3.5	Ver- und Entsorgung	34
3.6	Soziale Infrastruktur	34
3.7	Denkmalschutz	34
4.	Umweltbericht	35
4.1	Einleitung	35
4.1.1	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	35
4.1.1.1	Naturschutz und Landschaftspflege	36
4.1.1.2	Artenschutz	41
4.1.1.3	Bodenschutz	42
4.1.1.4	Wasserhaushalt	42
4.1.1.5	Lärm	43
4.1.1.6	Luftqualität	43

4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
4.2.1	Bestandsaufnahme	44
4.2.1.1	Pflanzen und Biotope	44
4.2.1.2	Tiere und Lebensstätten	53
4.2.1.3	Schutzgut Boden	57
4.2.1.4	Schutzgut Wasser	59
4.2.1.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	59
4.2.1.6	Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	59
4.2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	60
4.2.1.8	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	60
4.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	60
4.2.2.1	Pflanzen und Biotope	62
4.2.2.2	Tiere und Lebensstätten	65
4.2.2.3	Schutzgut Boden	67
4.2.2.4	Schutzgut Wasser	69
4.2.2.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	70
4.2.2.6	Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	71
4.2.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	71
4.2.2.8	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	71
4.2.2.9	Weitere Belange des Umweltschutzes	72
4.2.3	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	72
4.2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	75
4.2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz	75
4.2.3.3	Pflanzenlisten	76
4.3	Zusätzliche Angaben	78
4.3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren	78
4.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	78
4.3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	79
4.3.4	Quellenverzeichnis	81
4.3.5	Anhang	83
5.	Textliche Inhalte des Bebauungsplans	90
5.1	Textliche Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans	90
5.2	Textliche Festsetzungen der 4. Änderung	94
5.3	Hinweise	101
5.4	Verfahrensvermerke	102

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke, Größen der Flurstücke und der bestehenden Hauptanlagen	11
Tabelle 2:	Baugrundstücksgrößen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	22
Tabelle 3:	Baugrundstücksgrößen, zulässige Grundflächen, überbaubare	



	Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem 2. Entwurf	24
Tabelle 4:	Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen	29
Tabelle 5:	Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus/Gefährdung	48
Tabelle 6:	Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten- und Struktur- reichtum)	48
Tabelle 7:	Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit	48
Tabelle 8:	Biotoptypen des Plangebiets und ihre Bewertung	49
Tabelle 9:	Begehungstage und -zeiten der faunistischen Bestandsaufnahme	53
Tabelle 10:	Auflistung der nachgewiesenen Fledermausarten	54
Tabelle 11:	Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten	57
Tabelle 12:	Entfallende Flächenfestsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft	62
Tabelle 13:	Versiegelungsbilanz / Vergleich rechtskräftiger B-Plan (bisher) und geänderter B-Plan (2. Entwurf)	68
Tabelle 14:	Übersicht: Betroffenheit der Schutzgüter von Auswirkungen des Bebauungsplans	73
Tabelle 15:	Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (Übersicht)	74

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	8
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz) und der 4. Änderung (blau)	9
Abbildung 3:	Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ in der bis- her rechtsverbindlichen Fassung (Inkrafttreten 2. Juli 2000)	10
Abbildung 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	15
Abbildung 5:	Bebauungs- und Erschließungsvariante 1	16
Abbildung 6:	Bebauungs- und Erschließungsvariante 2	17
Abbildung 7:	Bebauungs- und Erschließungsvariante 3	18
Abbildung 8:	Vorplanung der Erschließungsstraße	19
Abbildung 9:	Baugrundstücke gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungs- plan	23
Abbildung 10:	Lage und Nummerierung möglicher neuer Baugrundstücke gemäß dem Entwurf	26
Abbildung 11:	Bebauungsplanentwurf	35
Abbildung 12:	Lage des Plangebiets	44
Abbildung 13:	Biotoptypen (Bestand) – Plan B-01	50
Abbildung 14:	Planlegende Biotoptypen (Bestand) – Plan B-01	51
Abbildung 15:	Biotoptypen (Bestand) – Plan B-01-DOP	52
Abbildung 16:	Detektor-Aufzeichnungen von Fledermäusen mit Hilfe des mobilen Batloggers am 21. Juni	54
Abbildung 17:	Baurecht aufgrund des rechtskräftigen B-Plans „Bruchmühler Str./Lucasstr.“ [gestrichelt blau dargestellt = Grenze des Än- derungsbereichs]	61
Abbildung 18:	Vegetationsflächen mit Schutzstatusverlust	63

---

Abbildung 19: Grünordnerische Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans überlagert mit Baumbestand und Biotopstruktur	64
Abbildung 20: Überlagerung B-Plan Entwurf / Baumbestand und Biotopstruktur	65

## **Verzeichnis der textlichen Festsetzungen**

§ 1 - Aufhebung von Festsetzungen	95
§ 2 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA)	95
§ 3 - Maß der baulichen Nutzung	95
§ 4 - Bauweise	96
§ 5 - Überbaubare Grundstücksflächen	96
§ 6 - Private Verkehrsflächen	97
§ 7 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	97
§ 8 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen	97
§ 9 - Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke	97
§ 10 - Einfriedungen	97
§ 11 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken	98
§ 12 - Baumschutz und Ersatzpflanzungen	98
§ 13 - Artenschutz	99
§ 14 - Pflanzenlisten	99

---

# 1. Grundlagen

## 1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ ist seit dem 2. Juli 2000 rechtsverbindlich und sieht im Innern des Blocks eine Planstraße vor, die allerdings bis heute nicht realisiert werden konnte, da die erforderlichen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. In absehbarer Zeit wird sich hieran voraussichtlich nichts ändern, weshalb die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. Mai 2019 beschlossen hat, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ einzuleiten.

Nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup> soll die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet werden. Außerdem soll ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden. Entsprechend wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Jahre 2021 mehrere Abstimmungsgespräche zu möglichen Varianten geführt und wurde der vom Ausschuss für Bauen und Bauleitplanung in seiner Sitzung am 10. November 2022 beschlossene Vorentwurf mit drei Erschließungsvarianten nebst Begründung in der Zeit vom 25. Januar 2023 bis zum 3. März 2023 im Bauamt der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Parallel holte die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) ein.

Nach der Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen erfolgte nochmals eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und in deren Folge die grundsätzliche Festlegung auf die zweite Variante (siehe Kapitel 3 Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept ab Seite 13). Um die spätere Umsetzung des Plans sicherzustellen, wurde ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt und sodann der 1. Entwurf des Bebauungsplans für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgelegt, der das angepasste Erschließungskonzept berücksichtigt.

Zum 1. Entwurf wendete ein Bürger ein, dass in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt 12/2024 ein zu kleiner Geltungsbereich der 4. Änderung angegeben wurde, es fehlten die Flurstücke 1464, 1468, 1620 und 1623, und zwar sowohl in der textlichen Aufzählung als auch in der beigefügten Zeichnung. Weil dadurch die sog. Anstoßwirkung für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht gegeben war, wird – auch wegen kleinerer Änderungen und Ergänzungen – eine erneute Auslegung (mit dem 2. Entwurf) durchgeführt.

---

2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) .

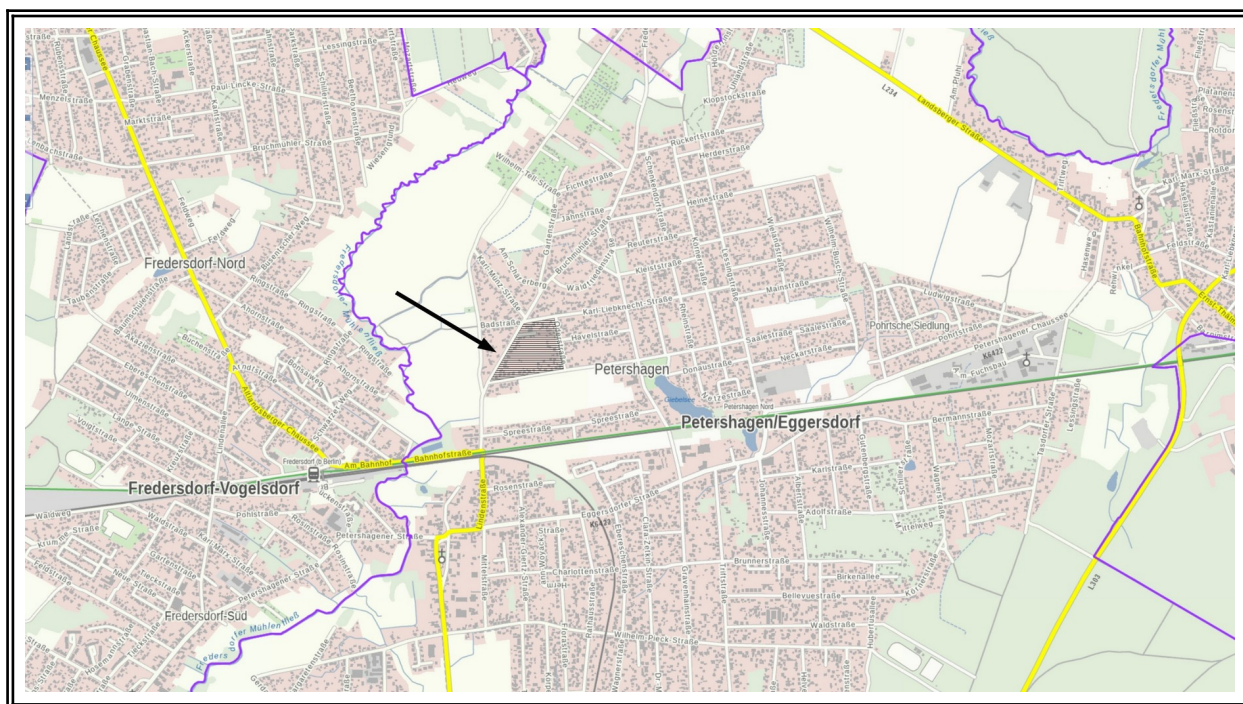
## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ liegt im Ortsteil Petershagen jeweils rund 1 km nordöstlich der Kirche und nordwestlich des S-Bahnhofs Petershagen Nord (vgl. Abbildung 1 auf Seite 8). Es wird im Norden von der Karl-Lieb-knecht-Straße, im Osten von der Oderstraße, im Süden von der Lucasstraße und im Westen von der Bruchmühler Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebiets „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Petershagen die Flurstücke 151, 152, 154, 157, 174, 175, 1464, 1466, 1467, 1468, 1568, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1620, 1621, 1623, 1960, 1961, 1962 und 2133 (vgl. Abbildung 2 auf Seite 9). Die Größe des Änderungsgebiets beträgt ca. 2,7 ha.

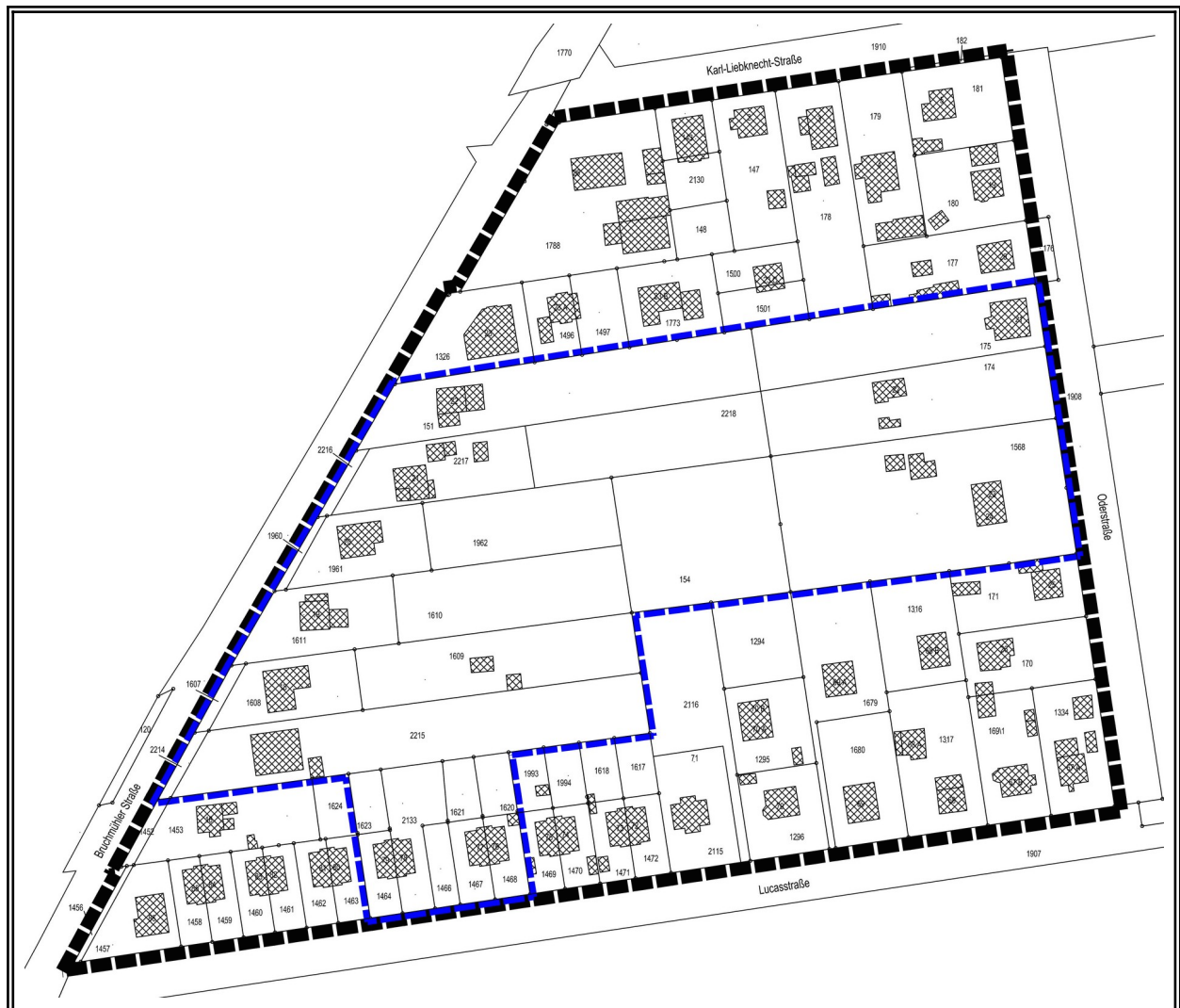
An das Änderungsgebiet schließen sich in allen Himmelsrichtungen Wohngebiete, im Norden auch ein kleines Mischgebiet (Bruchmühler Straß Ecke Karl-Lieb-knecht-Straße) an. Im südlich gelegenen Ortskern von Petershagen befinden sich die Dorfkirche, eine Kindertagesstätte, ein Hort und eine Grundschule. Das Rathaus Petershagen mit Teilen der Gemeindeverwaltung des Doppeldorfs liegt gut 1 km südlich, eine private Gesamtschule und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind nahe dem S-Bahnhof Petershagen Nord zu finden (ca. 1 km).

*Abbildung 1: Lage des Plangebiets<sup>3</sup>*



3 © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0 → <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

*Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz)  
und der 4. Änderung (blau)*







*Tabelle 1: Flurstücke, Größen der Flurstücke und der bestehenden Hauptanlagen*

1	2	3
Flurstück	Größe des Flurstücks in m <sup>2</sup>	Bestand Hauptanlagen in m <sup>2</sup>
151	2.335	72
154	2.156	
174	1.981	60
175	1.774	144
1464	269	67
1466	210	
1467	287	71
1468	286	71
1568	3.884	123
1607	88	
1608	799	152
1609	1.680	
1610	1.561	
1611	963	82
1620	212	
1621	201	
1623	196	
1960	69	
1961	809	130
1962	1.277	
2133	633	67
2214	82	
2215	2.760	194
2216	81	
2217	1.099	91
2218	1.504	
<b>Summen</b>	<b>27.196</b>	<b>1.324</b>

## 2.2 Verkehr und Erschließung

Das Änderungsgebiet grenzt im Westen an die Bruchmühler Straße, im Osten an die Oderstraße und im Süden an die Lucasstraße. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht zudem eine Planstraße zur Erschließung des Blockinnern vor, die einen weiten Bogen von der Lucasstraße zur Oderstraße schlägt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt ist (vgl. Abbildung 3 auf Seite 10).

---

## **2.3 Lärmbelastung**

Die Verkehrs- und damit Lärmbelastung ist in der Oderstraße und der Lucasstraße gering. Die Bruchmühler Straße stellt zwar eine innergemeindliche Hauptverkehrsstraße dar, deren Lärmbelastung liegt aber noch unter den Grenz- und Auslösewerten für die Durchführung einer Lärmaktionsplanung.<sup>4</sup>

## **2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Im Geltungsbereich befinden sich auch keine Ablagerungen von Abfällen.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist hinsichtlich Energieversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie Telekommunikation erschlossen, ausgenommen hiervon ist der Blockinnenbereich, da die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Planstraße nicht realisiert wurde.

## **2.6 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant.

## **2.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt, da aber dennoch Bodendenkmale vorkommen können, wird für die Planzeichnung ein Hinweis zum Vorgehen bei Erdarbeiten und der Entdeckung von Bodendenkmalen vorgesehen.

---

4 Gemeinde Petershagen/Eggersdorf: Fortschreibung des Lärmaktionsplanes vom 17.08.2018.



---

### 3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Der seit dem 2. Juli 2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/ Lucasstraße“ verfolgte die nachstehenden Planungsziele:

1. Schaffung von Wohnungsbaupotenzialen,
2. ausgewogene Entwicklung des Mischgebietes an der Karl-Liebknecht-Straße,
3. Entwicklung ökologisch und städtebaulich verträglicher Formen zur Erschließung hinterer Grundstücke bzw. Grundstücksteile,
4. bauliche Verdichtung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Landschafts- und Naturschutzes.

Für die angestrebte bauliche Verdichtung in den hinteren Grundstücksteilen bzw. auf den Grundstücke im Innern des Blocks sah der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Planstraße vor (vgl. Abbildung 3 auf Seite 10). Für die Umsetzung wäre ein Umlegungsverfahren erforderlich gewesen. Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hatte deshalb für einen Teilbereich des Bebauungsplans die Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet. Das Umlegungsverfahren „Bruchmühler Straße“ wurde am 16. Juni 2004 eingeleitet. Weitere Verfahrensschritte (z.B. Bewertung oder Erörterung mit den Eigentümern) fanden aber nicht statt.

Die Umlegungsbetroffenen haben seit der Einleitung des Umlegungsverfahrens nur geringes Interesse an der Realisierung der Planstraße gezeigt. Daher wurden andere Umlegungsverfahren vorgezogen. Zudem gibt es problematische Eigentumsverhältnisse bei einem der Schlüsselgrundstücke für die Erschließung. Hier sind 27 Eigentümer eingetragen, von denen die Hälfte verstorben ist und für die keine Erben ermittelt werden konnten oder die aus anderen Gründen nicht erreichbar sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan entspricht nicht den aktuellen Bedürfnissen und kann auch nicht umgesetzt werden. Als praktikabler stellt sich eine Änderung des Bebauungsplanes dar, gemäß der auf die (bisherige) Planstraße verzichtet und eine alternative Erschließung gefunden wird. Auf einer Informationsveranstaltung am 8. November 2018 wurden diese Überlegungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Die überwiegende Mehrheit der anwesenden Betroffenen äußerte sich, auch im Nachgang, zurückhaltend bzw. ablehnend gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und dem Umlegungsverfahren.

Mit dem Änderungsverfahren werden gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. Mai 2019 folgende Planungsziele verfolgt:

1. Prüfung von Alternativen zur Planstraße,
2. Anpassung/Regulierung der zukünftigen Baufelder,
3. Prüfung der grünordnerischen Festsetzungen,
4. Prüfung weiterer aktueller Erfordernisse zur Schaffung von größerer Flexibilität (z.B. überbaubare Grundstücksflächen, städtebauliche Kennwerte).

---

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden ferner die Ziele der Raumordnung beachtet, und zwar u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)<sup>5</sup>, wonach

- ♦ die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll;
- ♦ die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben soll, und
- ♦ verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs).

Diese Ziele werden bei der Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/ Lucasstraße“ umgesetzt; denn das Plangebiet liegt sowohl in einem raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereich (s.u.) als auch innerhalb eines ansonsten vollständig bebauten Bereichs. Zudem ist das Plangebiet nur ca. 1 km vom S-Bahnhof Petershagen Nord entfernt.

Bei der Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ werden auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>6</sup> beachtet, und zwar insbesondere

- ♦ der Grundsatz 5.1, gemäß dem die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll und
- ♦ das Ziel 5.6, gemäß dem im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist; wobei Petershagen/Eggersdorf zu diesem Gestaltungsbereich gehört.

Und schließlich wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf berücksichtigt (vgl. Abbildung 4 auf Seite 15).<sup>7</sup>

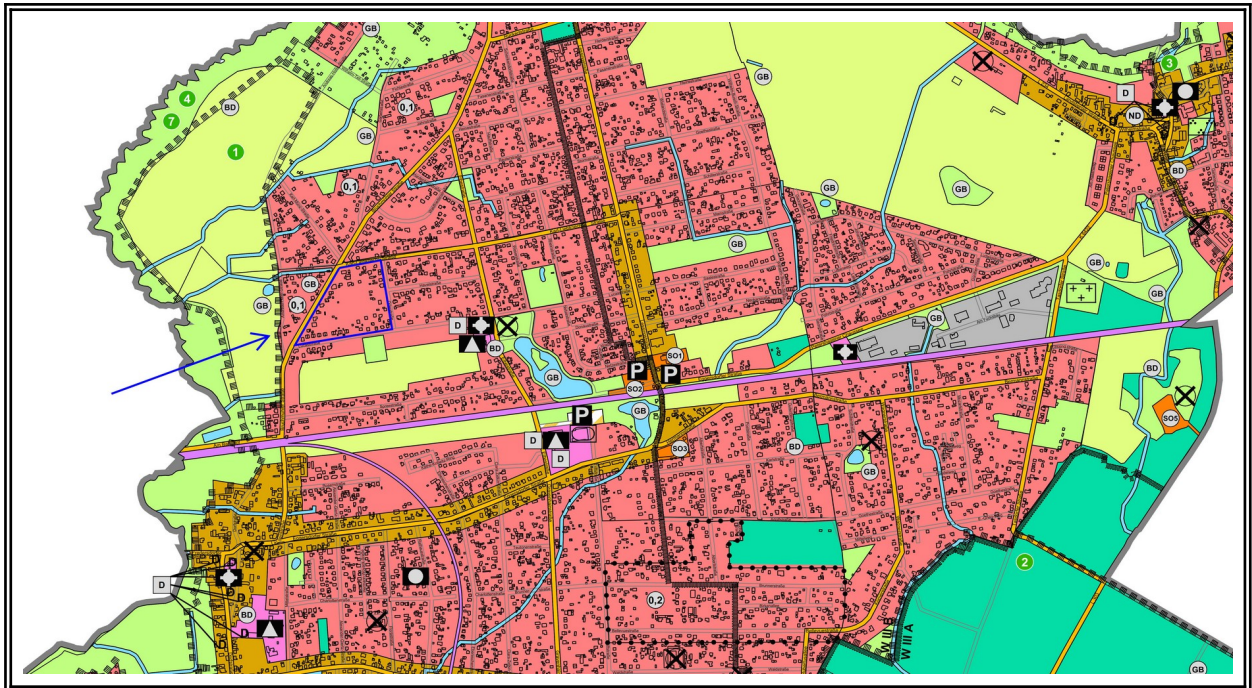
---

5 Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

6 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35/2019).

7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Stand Änderung 2012.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



## □ Erschließungsvarianten

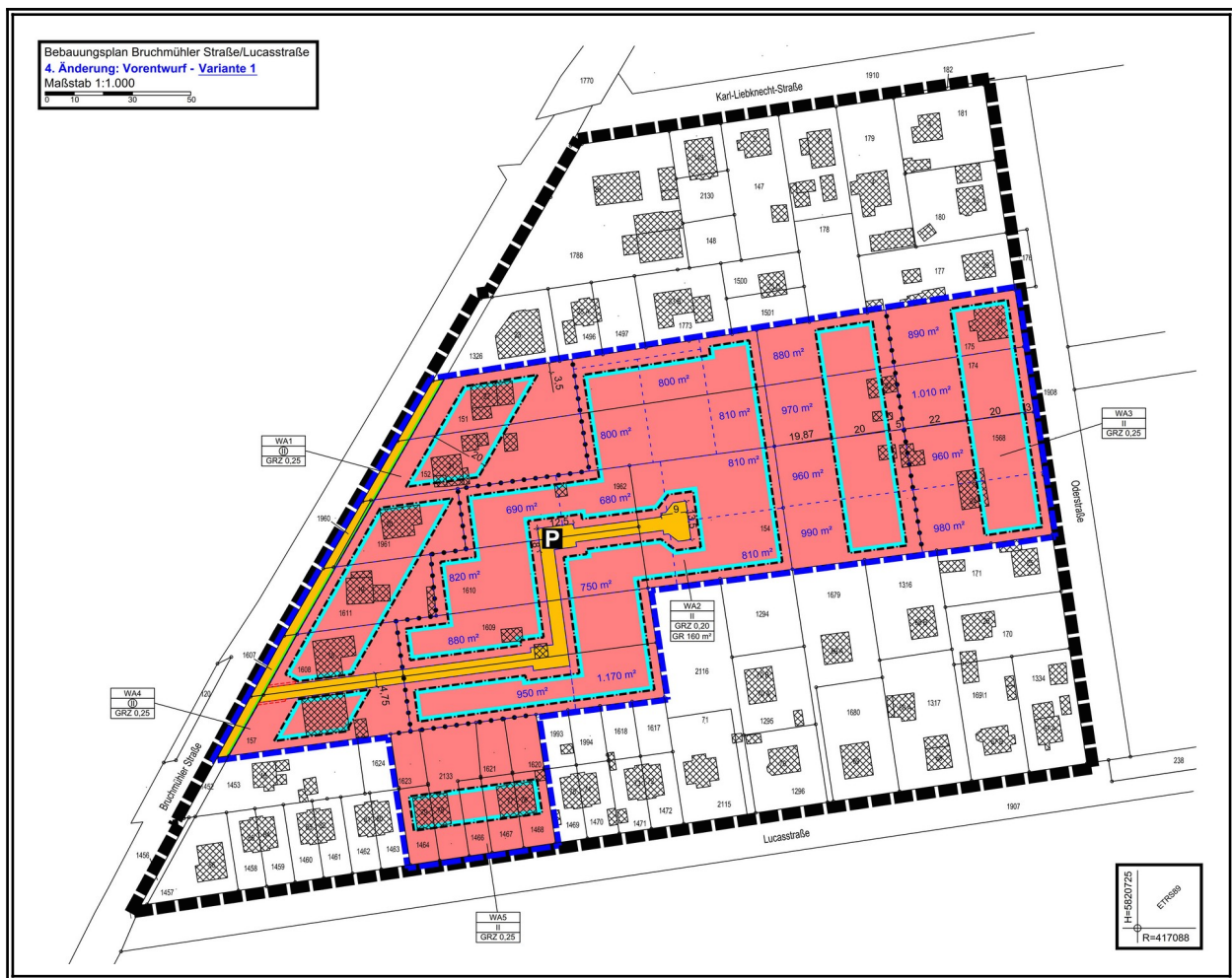
Mit den Eigentümern der Grundstücke im Änderungsgebiet und der Gemeindeverwaltung wurden verschiedene Varianten für die Erschließung und die mögliche Aufteilung in Baugrundstücke entwickelt. Die **Variante 1** (vgl. Abbildung 5 auf Seite 16) zeichnet sich durch eine **private** Erschließungsstraße aus, die zweimal rechtwinklig abknickt und dort jeweils erweitert ist, um einerseits Bewegungs- und Warteraum (bei entgegenkommenden Fahrzeugen) und andererseits Aufstellflächen für die Feuerwehr zu schaffen. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der zwar für Pkw genügt, aber nicht von Lkw, insbesondere dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden kann, weshalb rechts und links der Erschließungsstraße an der Bruchmühler Straße Aufstellflächen für Entsorgungsbehälter festgesetzt werden müssten.

Die meisten der angedachten Baugrundstücke könnten Flächen von jeweils über 800 m<sup>2</sup> haben, so dass (überwiegend) auch die Entwicklungsziele des Ortsentwicklungskonzepts<sup>8</sup> beachtet werden könnten; denn der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der „Siedlungsfläche Kategorie III: Nachverdichtung im Bestand“. Die Wohnnutzung soll danach vorrangig auf größeren Grundstücken erfolgen, und die Grundstücke für Einfamilienhäuser sollen 800 m<sup>2</sup> (oder größer sein), die Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,15 und 0,20 liegen, und es sollen höchstens zwei Vollgeschosse zulässig sein.<sup>9</sup>

8 Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, Bearbeiter Dylong, Hedwig; Richter, Paul-Martin und Wiesenhütter, Silke: Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie (OEK/WUS) für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Berlin 2017, S. 61.

9 ebd. S. 64.

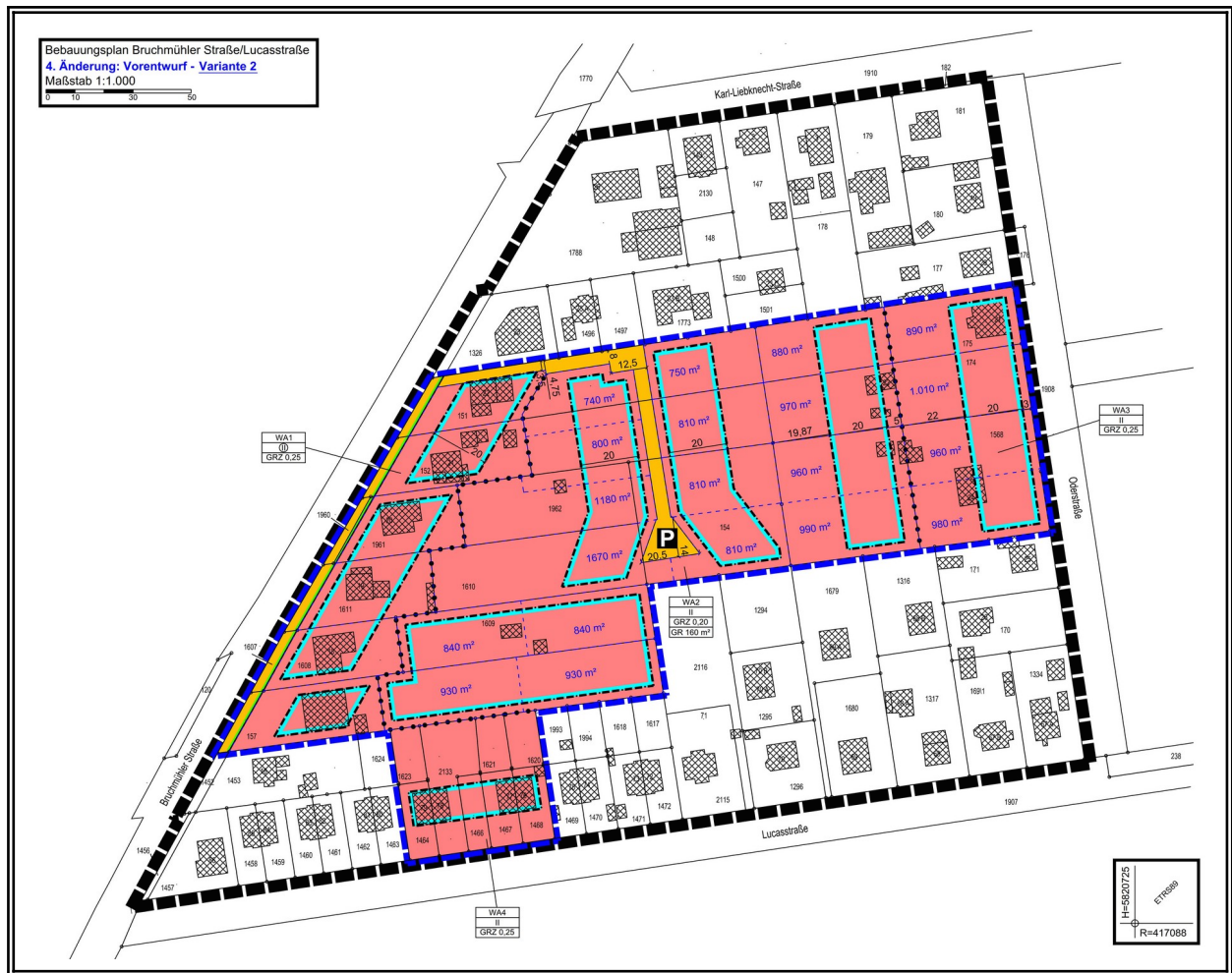
*Abbildung 5: Bebauungs- und Erschließungsvariante 1*



Die **Variante 2** (vgl. Abbildung 6 auf Seite 17) bietet zwar eine sparsamere (wiederum **private**) Erschließung (765 m<sup>2</sup> statt 1.045 m<sup>2</sup> bei der Variante 1), aber die Zufahrt ist auf dem ersten Stück von der Bruchmühler Straße ins Blockinnere mit 3,50 m (von Zaun zu Zaun) sehr schmal. Dafür würde der Wendehammer für dreiaxsiges Entsorgungsfahrzeuge ausreichen. Während bei der Variante 1 im Norden drei Baugrundstücke rein privatrechtlich erschlossen werden müssten (auf den Flurstücken 151 und 2218 – ehemals 152), sind es bei der Variante 2 im Süden vier (auf den Flurstücken 157 und 1609). Wie bei der Variante 1 könnte das Ziel der Mindestgrundstücksgröße gemäß dem Ortsentwicklungskonzept weitgehend eingehalten werden.

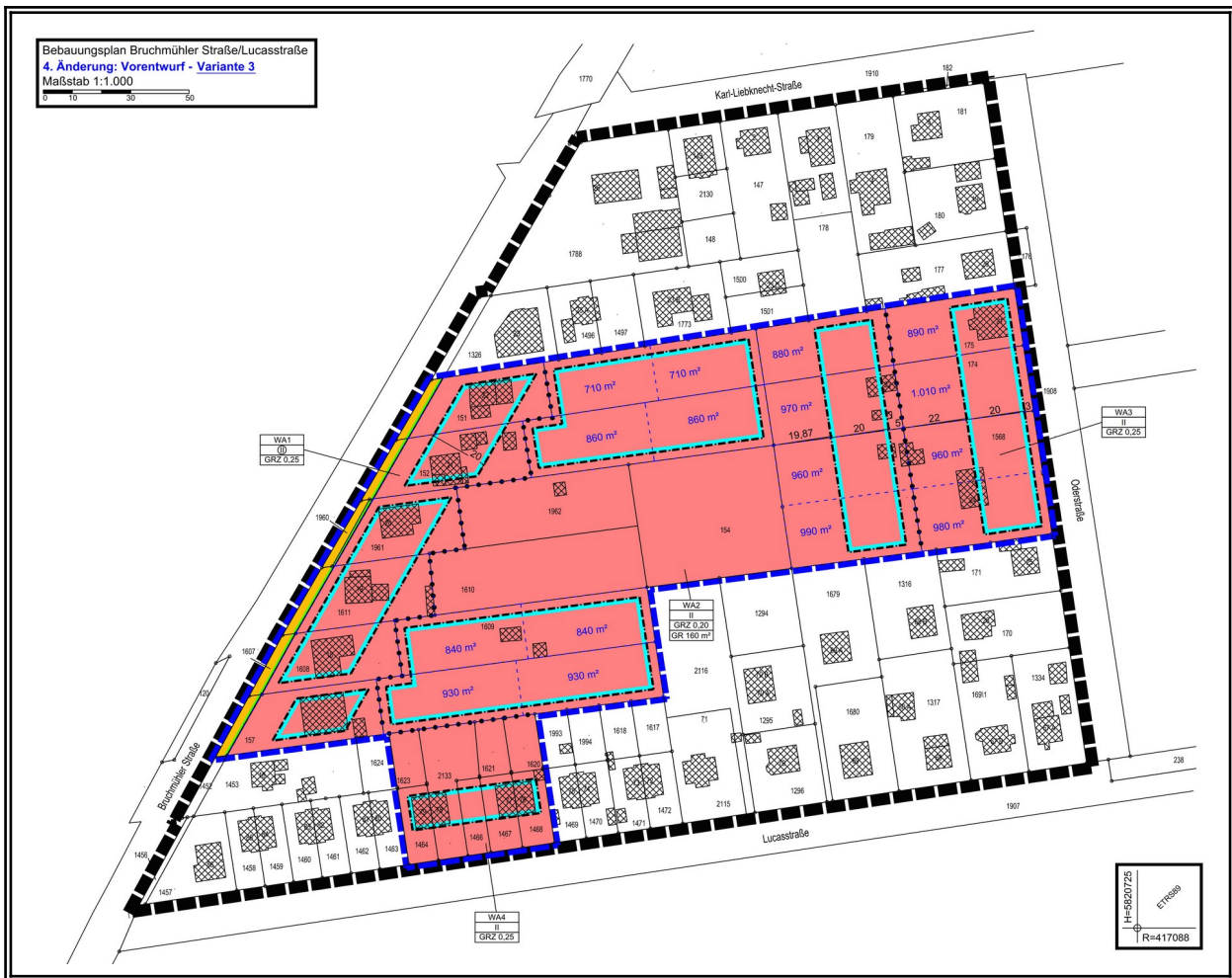


Abbildung 6: Bebauungs- und Erschließungsvariante 2



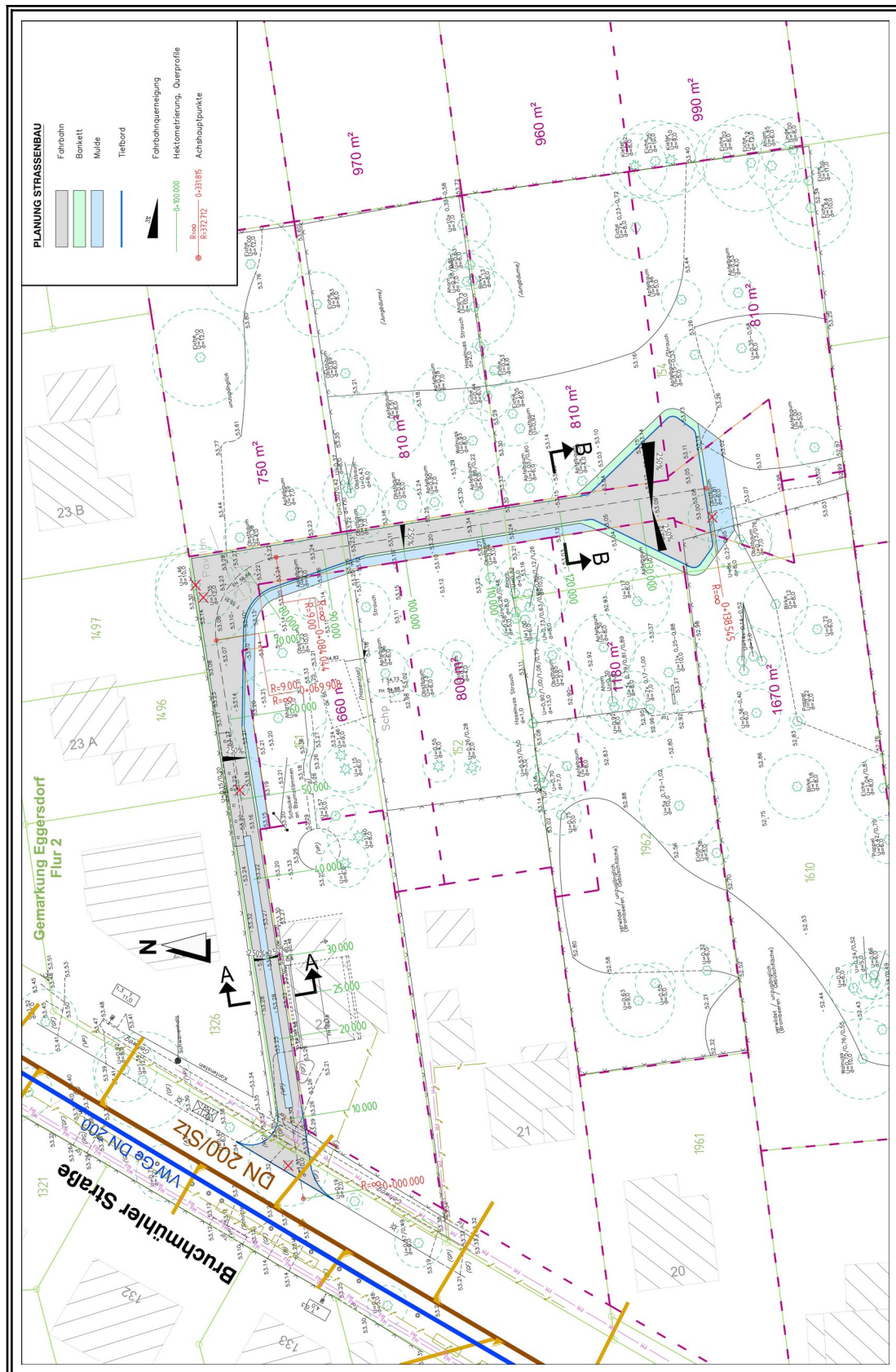
Für den Fall, dass sich die Grundstückseigentümer nicht auf den Bau und die Unterhaltung einer privaten Erschließungsstraße einigen können, sieht die **Variante 3** in den hinteren Grundstücksteilen überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) nur auf den Flurstücken vor, wo die Eigentümer eine grundsätzliche Bereitschaft zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) signalisiert haben (vgl. Abbildung 7 auf Seite 18).

*Abbildung 7: Bebauungs- und Erschließungsvariante 3*



Wie bereits weiter oben erwähnt wurde zwischenzeitlich beschlossen, nur die Variante 2 weiter zu verfolgen und hierfür eine **Vorplanung** für den Bau der Erschließungsstraße in Auftrag ergeben; das Ergebnis zeigt die Abbildung 8 auf Seite 19. Darauf aufbauend wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und werden die in den folgenden Kapiteln beschriebenen Festsetzungen getroffen.

Abbildung 8: Vorplanung der Erschließungsstraße<sup>10</sup>



10 © BEV Ingenieure GmbH: Straßenbau B-Plan Bruchmühler Straße/Lucasstraße – Vorplanung, Königs Wusterhausen 2023.

---

## 3.1 Nutzung und Bebauung

### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bisher sollen die Baugebiete als Wohngebiete festgesetzt werden, allerdings soll auf die Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR), wie dies bisher für den größten Teil der Baugrundstücke vorgesehen war (vgl. Abbildung 3 auf Seite 10), verzichtet und sollen stattdessen nur allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Dabei wird zum einen berücksichtigt, dass die Beschränkungen für (nicht störende) gewerbliche Nutzungen, die seitens der Gemeinde durchaus erwünscht sind, vermieden werden und zum anderen, dass die Installation von Luft-Wärmepumpen (wegen der damit verbundenen Schallemissionen) ermöglicht wird.<sup>11</sup>

Demnach sind gemäß § 4 BauNVO<sup>12</sup>

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Außerdem können ausnahmsweise zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Für Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen zu klein, Tankstellen heutiger Bauart und Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden zu einer unverhältnismäßigen Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen sowie einem nicht verträglichen Zu- und Abgangsverkehr führen, so dass diese Arten von baulichen Anlagen im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

---

<sup>11</sup> Ein Bürger wendete zum 1. Entwurf ein, dass die Begründung mit der Installation von Luft-Wärmepumpen nicht nachvollziehbar sei. Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass ein bekannter Hersteller für außen installierte Luft-Wärmepumpen aktuell einen Wert von 56-63 dB(A) angibt; die Begründung ist also nach wie vor zeitgemäß.

<sup>12</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



---

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

#### 3.1.2.1 Hauptanlagen

In den vergangenen Jahren wurden vielerorts mit Verweis auf die Nachfrage recht kleine Baugrundstücke durch Bebauungspläne ermöglicht. Im Gegensatz dazu wird im Änderungsgebiet durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine geringere bauliche Dichte angestrebt. Diese Festsetzung gilt allerdings nicht für das Baugebiet WA6 an der Lucasstraße, da die dort bereits vorhandenen (und bebauten) Baugrundstücke zum Teil kleiner sind.

Zur Überprüfung des Konzepts wurde ausgehend von der geforderten Mindestgröße der Baugrundstücke eine Aufteilung der Baugebiete vorgenommen. Sodann wurden die zulässigen Grundflächen (rechnerisch gemäß der Grundflächenzahl [GRZ]) und unter Beachtung der Abstandsregeln der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)<sup>13</sup> die überbaubaren Grundstücksflächen ermittelt. Im letzten Schritt wurde die maximal realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen bestimmt, da die zulässige Grundfläche nur verwirklicht werden kann, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert sind.

Die Ergebnisse der Berechnungen werden für die bisher rechtsverbindliche Fassung und den Entwurf in den folgenden Tabellen wiedergegeben. Die Lage und Nummerierung der möglichen neuen Baugrundstücke können den jeweils nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

In der Tabelle 2 sind nur die Baugrundstücke berücksichtigt, die gemäß § 4 Abs. 1 BbgBO erschlossen sind,<sup>14</sup> d.h. die an der nicht realisierten Planstraße gelegenen Baugrundstücke wurden nicht in die Tabelle aufgenommen. In der Folge sind die Summen für die Größen der Baugrundstücke, der zulässigen Grundflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der realisierbaren Grundflächen nicht mit denen in der Tabelle für den Entwurf vergleichbar.

---

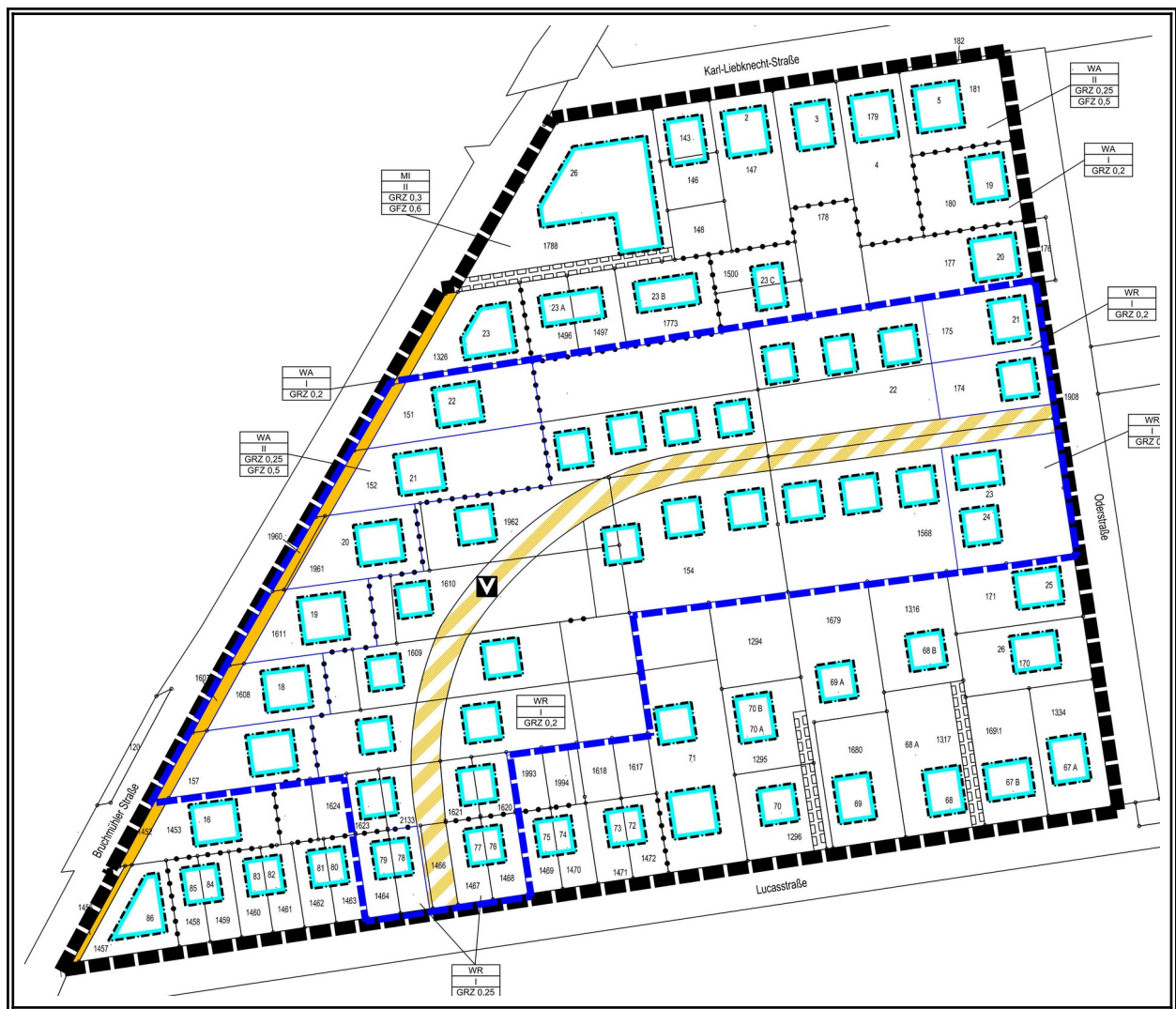
13 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

14 § 4 Abs. 1 BbgBO lautet: Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

*Tabelle 2: Baugrundstücksgrößen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan*

1	2	3	4	5	6
Flurstück	Größe des Baugrundstücks in m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup>	überbaubare Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m <sup>2</sup>
151	900	0,25	225	194	194
152	1.222	0,25	306	201	201
154					
157	772	0,25	193	199	193
174	631	0,20	126	146	126
175	696	0,20	139	167	139
1464	269	0,25	67	72	67
1466					
1467	287	0,25	72	72	72
1468	286	0,25	72	72	72
1568	1.400	0,20	280	309	280
1607					
1608	617	0,25	154	200	154
1609					
1610					
1611	725	0,25	181	225	181
1620					
1621					
1623					
1960					
1961	748	0,25	187	200	187
1962					
2133	244	0,25	61	72	61
<b>Summen</b>	<b>8.797</b>		<b>2.063</b>	<b>2.129</b>	<b>1.927</b>

Abbildung 9: Baugrundstücke gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



*Tabelle 3: Baugrundstücksgrößen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen gemäß dem 2. Entwurf*

1	2	3	4	5	6
Flurstück	Größe des Baugrundstücks in m²	zulässige Grundfläche in m² in den WA1, WA4 & WA6	zulässige Grundfläche in m² in den WA2, WA3 & WA5	überbaubare Grundstücksfläche in m²	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m²
N1	1.034	259		384	259
N2	1.100	275		598	275
N3	786	197		459	197
N4	866	217		515	217
N5	799	200		459	200
N6	1.076	269		518	269
N7	558		0	310	0
N8	1.329		160	867	160
N9	1.573		160	847	160
N10	826		160	493	160
N11	849		160	513	160
N12	869		160	539	160
N13	916		160	549	160
N14	843		160	495	160
N15	837		160	490	160
N16	842		160	494	160
N17	842		160	494	160
N18	899		160	280	160
N19	953		160	308	160
N20	957		160	306	160
N21	986		160	317	160
N22	900	225		280	225
N23	1.004	251		331	251
N24	958	240		303	240
N25	983	246		319	246
WA6	2.295	463		463	463
<b>Summen</b>	<b>25.880</b>	<b>2.842</b>	<b>2.240</b>	<b>11.931</b>	<b>5.082</b>

Die Festsetzung, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 800 m² haben müssen, erfüllen die vorgeschlagenen Baugrundstücke N3, N5 und N7 nicht (zur Lage und Nummerierung vgl. Abbildung 10 auf Seite 26). Die Baugrundstücke N3 und N5 unterschreiten den Mindestwert nur knapp und stellen vorhandene Flurstücke dar (1961 und 1608). Für diese beiden Baugrundstücke wird daher eine Ausnahme zugelassen. Im Bereich der vorgeschlagenen Baugrundstücke N2 und N7 (ehemals

---

Flurstück 152, neu 2217) wäre eine Teilung möglich, die zwei bebaubare Grundstücke schafft (beide zusammen sind 1.671 m<sup>2</sup> groß). Auf Wunsch des Eigentümers erfolgt aber ein Teilungsvorschlag wie angegeben, so dass N7 für sich allein nicht bebaubar ist.

Um in den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 (Blockinnenreich) eine Verdichtung durch sehr große Hauptanlagen zu vermeiden, wird dort die zulässige Grundfläche durch Festsetzung auf absolut 160 m<sup>2</sup> je Baugrundstück beschränkt (siehe Planzeichnung).

Hiergegen wendete das Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland ein, dass durch die Festsetzung sowohl einer Grundflächenzahl (GRZ) als auch einer Größe der Grundfläche (GR) in den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht geprüft werden könne; denn gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist „bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (...) festzusetzen: 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, ...“.<sup>15</sup> Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass gemäß der hier getroffenen Festsetzungen ein Bauvorhaben beide Forderungen erfüllen muss: Aus der GRZ ergibt sich eine zulässige Grundfläche, z.B. im Falle des vorgeschlagenen neuen Baugrundstücks N8 von 266 m<sup>2</sup>. Da aber auch eine GR von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt ist, darf diese nicht überschritten werden; es gilt jeweils das geringere Maß. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die BauNVO die Festsetzung beider Maße gestattet, da das „oder“ (GRZ oder GR) als „A oder B (oder beides)“ zu lesen ist.

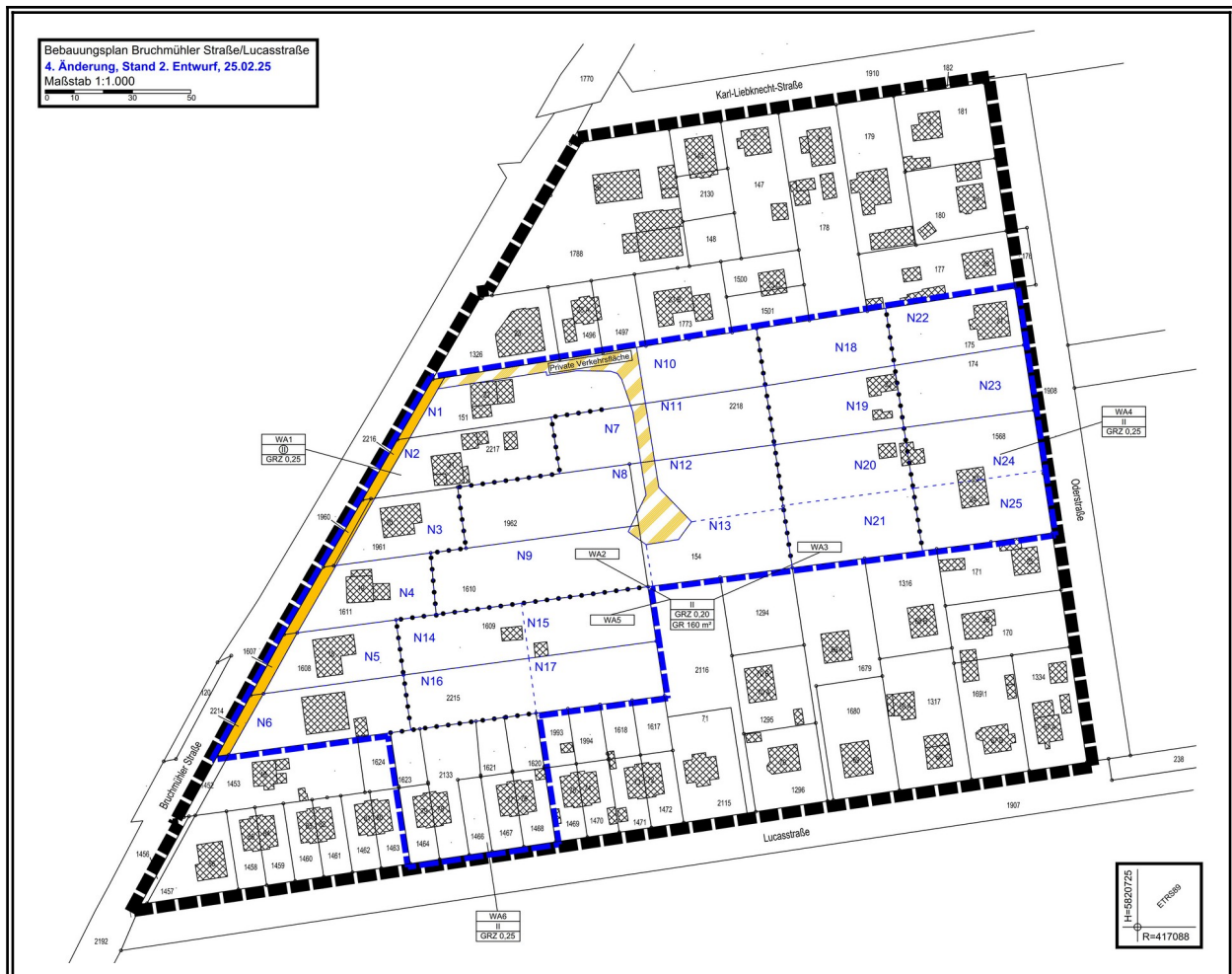
Das Bauordnungsamt wendete ferner ein, dass die in der Begründung in der Tabelle 3 angegebenen Größen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht nachvollziehbar seien, da die Baugrenzen in der Planzeichnung nicht vermaßt wären.<sup>16</sup> Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass die in der Tabelle angegebenen Größen der überbaubaren Grundstücksflächen keine Festsetzungen darstellen, sondern nur der Information dienen und die Schlüssigkeit des Konzepts aufzeigen sollen; denn Lage, Form und Größe der Baugrundstücke und damit den Zugschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Gemeinde nicht festsetzen, dies bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten. Im Falle eines Bauantrags ist dann die konkrete Größe der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermitteln.

---

<sup>15</sup> Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland vom 12. Februar 2025.

<sup>16</sup> ebd.

*Abbildung 10: Lage und Nummerierung möglicher neuer Baugrundstücke gemäß dem Entwurf*



### 3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird (für die Hauptanlagen) einheitlich mit zwei festgesetzt, allerdings in der ersten Baureihe entlang der Bruchmühler Straße (Baugebiet WA1) als zwingend und in den übrigen Baugebieten (WA2 bis WA6) als Höchstmaß. Dadurch wird sichergestellt, dass an der Bruchmühler Straße keine eingeschossigen Gebäude mit einem Dach ohne Aufenthaltsräume errichtet werden können (sog. Bungalows), die das Ortsbild an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße stören würden.

In den übrigen Baugebieten (WA2 bis WA6) sind eingeschossige, sogenannte 1 ½-geschossige und zweigeschossige Gebäude zulässig. Dies entspricht der typischen Bebauung in den Wohngebieten von Petershagen/Eggersdorf. Ergänzend wird durch Gestaltungsfestsetzung bestimmt, dass bei Hauptanlagen alle geeigneten Dächer mit einer Neigung von 20 bis 50° zulässig sind, und zwar mit einer Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß. Für die Hauptanlagen in den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 (Blockinnenbereich) wird zudem eine Traufhöhe von 4,50 m

---

als Höchstmaß festgesetzt, um dort Gebäude zu vermeiden, die eine größere städtebauliche Wirkung haben, als die in der straßenseitig ersten Baureihe.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden für Schrägdächer eine Firsthöhe und für Flachdächer eine Oberkante von jeweils 4,50 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 53,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016.

### **3.1.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Brandenburgische Bauordnung gestattet gemäß § 6 Abs. 8, dass Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gebäudelänge je Grundstücksgrenze von 9 m ohne Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden können. Ohne einschränkende Festsetzungen des Bebauungsplans könnte in der Folge der Bereich der in Petershagen/Eggersdorf üblichen Vorgärten durch Nebenanlagen dominiert werden.

Daher wird erstens festgesetzt, dass die Flächen zwischen den Grenzen der Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie offenen Stellplätzen bebaut werden dürfen. Hier von ausgenommen werden jedoch Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie (sonstige) bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Zweitens wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur auf und auf der Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wobei unter „auf der Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen“ eine seitliche Verlängerung zu verstehen ist.

Als Beispiel mögen die Flurstücke 175 und 1568 an der Oderstraße dienen, wo die überbaubare Grundstücksfläche jeweils einen Abstand von 3 m zur nördlichen (Flurstück 175) bzw. südlichen (Flurstück 1568) Grundstücksgrenze einhält. Von der Straßenverkehrsfläche aus gesehen befinden sich diese Flächen „auf der Höhe der überbaubaren Grundstücksflächen“ und dürfen folgerichtig mit Garagen und überdachten Stellplätzen bebaut werden. Unabhängig davon wird durch die Festsetzung zum einen verhindert, dass Garagen und überdachte Stellplätze den Bereich der Vorgärten beherrschen, und zum anderen eine Störung der Ruhebereiche hinter den Hauptanlagen unterbunden.

Von diesen beiden Festsetzungen wird aber das Baugebiet WA6 ausgenommen; denn wie ein Bürger zu Recht einwendete, würden sie die Nutzung der dortigen Baugrundstücke sehr einschränken. Im WA6 wurden bereits Doppelhäuser mit einem Abstand von über 11 m zur Straßenverkehrsfläche errichtet, so dass erstens jeweils nur noch eine Grundstücksseite für Garagen und überdachte Stellplätze zur Verfügung steht und zweitens nach den neuen Festsetzungen die Zufahrten



---

unnötig lang und damit die Versiegelung unnötig groß wären. Gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan dürfen Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, so dass die bereits bestehende städtebauliche Situation (besser) berücksichtigt wird. Entsprechend wird die bisherige Regelung für das Baugebiet WA6 beibehalten.

Um die Bebauung auf die Baufenster zu konzentrieren, wird drittens festgesetzt, dass je Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1 m nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig sind. Dadurch werden wiederum die Ruhebereiche in den hinteren Grundstücksteilen geschützt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wobei für den Fall, dass die zulässige Grundfläche durch Hauptanlagen nicht ausgeschöpft wird, die verbleibende zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen etc. genutzt werden kann.

Die zulässigen Grundflächen und zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen können der Tabelle 4 auf Seite 29 entnommen werden.

Als Lesebeispiel für den „Normalfall“ soll das Baugrundstück N 1 dienen: In der Spalte 2 wird zunächst die zulässige Grundfläche wiedergegeben, die sich aus der Größe des Baugrundstücks (hier 1.036 m<sup>2</sup> siehe Spalte 2 der Tabelle 3 auf Seite 24) multipliziert mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ergibt (hier 259 m<sup>2</sup>). Spalte 4 gibt die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, relativ (hier 50 %), Spalte 5 absolut an (hier 130 m<sup>2</sup>). In der Spalte 6 ist die Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für die Nebenanlagen zu finden (hier 389 m<sup>2</sup>).

Die Baugrundstücke N8 bis N21 liegen in den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 in denen neben der Grundflächenzahl auch eine (absolute) Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt ist (Spalte 3). Zusammen mit der Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke soll dadurch sichergestellt werden, dass im Blockinnenbereich die Zahl und Größe der Hauptanlagen beschränkt wird.

Aufgrund der (relativen) Grundflächenzahl und der Größe der Baugrundstücke kann sich auf den Baugrundstücken N8 bis N21 eine erheblich größere zulässige Grundfläche als die festgesetzte Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> ergeben. Die darüber hinausgehende zulässige Grundfläche kann zwar nicht für Hauptanlagen, aber für Nebenanlagen genutzt werden.



*Tabelle 4: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen*

1	2	3	4	5	6
Baugrundstück Nr.	zulässige Grundfläche gemäß GRZ in m <sup>2</sup>	zulässige Grundfläche gemäß GR in m <sup>2</sup>	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in %	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in m <sup>2</sup>	Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für Nebenanlagen in m <sup>2</sup>
N 1	259		50	129	388
N 2	275		50	138	413
N 3	197		50	98	295
N 4	217		50	108	325
N 5	200		50	100	300
N 6	269		50	135	404
N 7	112		50	167	167
N 8	266	160	50	239	399
N 9	315	160	50	312	472
N 10	165	160	50	88	248
N 11	170	160	50	95	255
N 12	174	160	50	101	261
N 13	183	160	50	115	275
N 14	169	160	50	93	253
N 15	167	160	50	91	251
N 16	168	160	50	93	253
N 17	168	160	50	93	253
N 18	180	160	50	110	270
N 19	191	160	50	126	286
N 20	191	160	50	127	287
N 21	197	160	50	136	296
N 22	225		50	113	338
N 23	251		50	126	377
N 24	240		50	120	359
N 25	246		50	123	369
WA6	575		50	286	861
<b>Summen</b>	5.769			3.462	8.653

Als Lesebeispiel für diesen Fall soll das Baugrundstück N8 dienen: Das Baugrundstück ist 1.329 m<sup>2</sup> groß, woraus sich bei einer Grundflächenzahl von 0,20 eine zulässige Grundfläche von (aufgerundet) 266 m<sup>2</sup> ergibt. Da das Baugrundstück im Baugebiet WA2 liegt ist die Grundfläche für die Hauptanlagen auf 160 m<sup>2</sup> (siehe Spalte 3) beschränkt. Die darüber hinausgehende zulässige Grundfläche kann für den Bau von Nebenanlagen verwendet werden, hier also 106 m<sup>2</sup>. Außerdem ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche (von hier 266 m<sup>2</sup>) für Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf, hier also 133 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der

---

für die Hauptanlagen nicht nutzbaren Grundfläche von 106 m<sup>2</sup> ergibt sich eine für Nebenanlagen maximal nutzbare Fläche von 239 m<sup>2</sup> (Spalte 5).

Hiergegen wendete das Bauordnungsamt in seiner Stellungnahme ein, dass damit die Größe der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen größer ist als die festgesetzte Grundfläche für die Hauptanlagen; planungsrechtlich sollen Nebenanlagen aber den Hauptanlagen untergeordnet sein.<sup>17</sup> Die Gemeinde sieht für diese Unterordnung allerdings keine planungsrechtliche Grundlage; das Bauordnungsamt hat auch keine benannt. Vielmehr räumt § 19 Abs. 4 BauNVO einen großen Spielraum für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ein.<sup>18</sup> Außerdem sind bei der Abwägung auf einigen geplanten Baugrundstücken relativ große Flächen für die Versiegelung der Zufahrten zu berücksichtigen.

### 3.1.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der in den Baugebieten WA1, WA4 und WA6 nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind; in den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 nur Einzelhäuser. Die Beschränkung auf Einzelhäuser in den letztgenannten Baugebieten ist erforderlich, um die Belastung der Planstraße zu begrenzen. Die Länge der Gebäudekanten darf in allen Baugebieten 15 m nicht überschreiten; ausnahmsweise wird ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudekantenlänge um bis zu 5 m zugelassen, wenn die Außenwände durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 12 m Länge gegliedert sind.

### 3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich straßenseitig am Bestand und an den Verkehrsflächen. Bei der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird dort wiederum der Bestand berücksichtigt und ein Versetzen der Gebäude zueinander ermöglicht. Im Blockinnenbereich berücksichtigen die überbaubaren Grundstücksflächen die vorgeschlagenen neuen Baugrundstücke und erlauben eine freie Positionierung der Hauptanlagen. Die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen – unter Beachtung der Abstandsregeln der BbgBO – können der Tabelle 3 auf Seite 24 entnommen werden.

---

<sup>17</sup>Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland vom 12. Februar 2025.

<sup>18</sup>§ 19 Abs. 4 BauNVO lautet:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,8; ... **Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. ...**“

---

### 3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechend werden die folgenden Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- ♦ Für Hauptanlagen sind alle geneigten Dächer mit einer Neigung von 20 bis 50° zulässig.
- ♦ Da Werbeanlagen ab einer bestimmten Größe grundsätzlich städtebaulich störend wirken, wird ferner festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> als Höchstmaß je Baugrundstück zulässig sind.

### 3.1.6 Einfriedungen

Für die städtebauliche Ordnung und das Erleben eines Baugebiets sind Einfriedungen von hoher Bedeutung, weshalb erstens festgesetzt wird, dass blickdichte bauliche Einfriedungen unzulässig sind. Ausgenommen sind an den Grenzen entlang der Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen müssen. Diese Bodenfreiheit ist wegen des erhöhten Kleintieraufkommens infolge der aufgelockerten Bebauung erforderlich, und die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, um einen Eingriff in den Lebensraum wildlebender Tiere zu vermeiden.

Zweitens wird festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zu den Verkehrsflächen und auf den Flächen zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Und drittens wird – wiederum wegen des Kleintierschutzes – festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Bodenfreiheit von 10 cm haben müssen.

Zwei Bürger regten zum 1. Entwurf an, dass entlang der Erschließung für die geplanten Baugrundstücke N14 bis N17 zumindest im Bereich der Terrassen blickdichte bauliche Einfriedungen mit einer Höhe von 1,80 m zulässig sein sollten. Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass die Höhe seitlicher Einfriedungen – außer in den Vorgärten entlang der Verkehrsflächen – nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt wird, und Einfriedungen gemäß § 61 Abs. 1 Ziff. 7 BbgBO bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei sind. Allerdings dürfen bauliche Einfriedungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht blickdicht sein; eine blickdichte Bepflanzung ist allerdings zulässig.

---

## 3.2 Verkehr und Erschließung

### □ Verkehrsflächen

Entlang der Bruchmühler Straße werden – wie bisher, d.h. ohne Änderung – öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Außerdem wird zur Erschließung des Blockinnenbereichs eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche festgesetzt,<sup>19</sup> und zwar mit einer Regelbreite von 4,75 m. Hiervon ausgenommen ist der vordere Teil an der Bruchmühler Straße, da sich dort eine Hauptanlage befindet und die Verkehrsfläche nur 3,55 m breit sein kann.

Das Bauordnungsamt wendete ein, dass in der Planzeichnung die Erschließung der Baugebiete WA3 und WA5 darzustellen ist, da nach § 4 Abs. 1 BbgBO „Gebäude ... nur errichtet werden (dürfen), wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.“ Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass für diese beiden Baugebiete keine Planstraßen festgesetzt wurden, weil die Erschließung durch privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) und Baulasten gesichert werden soll. Im Baugebiet WA3 bleibt es den Eigentümern überlassen, wo auf dem jeweiligen Grundstück die Rechte bzw. Baulasten verortet werden; im Falle des Baugebiets WA5 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um außer der Zufahrt eine Aufstellfläche für die Feuerwehr zu sichern.

### □ Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wird für Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt, dass die Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen darf. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

## 3.3 Lärmschutz

Durch die neue Erschließung des Blockinnenbereichs kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der voraussichtlichen Emissionen, so dass keine Festsetzung zum Lärmschutz erforderlich ist. Hiergegen wendete ein Bürger ein, dass im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan alle im Geltungsbereich der 4. Änderung liegenden, von der Lucasstraße, der Oderstraße oder der Planstraße aus erschlossenen Baugebiete als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt sind. Künftig sollen im Änderungsgebiet ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Dadurch verringert sich der Schutzstatus von bisher tags bis zu 50 dB(A)

---

<sup>19</sup> Und damit einer Anregung des Bauordnungsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland vom 12. Februar 2025 gefolgt.

---

und nachts bis zu 40 bzw. 35 dB(A) auf tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A), also rund um die Uhr um 5 dB(A). In der Folge widerspricht die geplante Festsetzung dem Lärmaktionsplan, gemäß dem „besonders potenziell gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen ... vermieden, Belästigungen verringert und den Bewohnern in Petershagen/Eggersdorf ein ungestörter Schlaf ermöglicht werden“ soll.

Bei der Abwägung hinsichtlich des Schutzstatus berücksichtigt die Gemeinde, dass dies zunächst richtig ist, es aber im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt: „Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“ Durch die Änderung der Festsetzung wird jedoch kein höherer Wert als 45 dB zugelassen. Im Übrigen hat das Landesamt für Umwelt mitgeteilt, dass gegen die Änderung aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Ferner kann von einer Gesundheitsgefährdung (erst) ab den Auslösekriterien für die Aktionsplanung ausgegangen werden: 24-Stunden-Wert ( $L_{DEN}$ )  $\geq 65$  dB(A) und Nachtwerte ( $L_{Night}$ )  $\geq 55$  dB(A). Diese Werte werden im Plangebiet auch künftig deutlich unterschritten.

### 3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen bekannt. Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).<sup>20</sup>

Der Entsorgungsbetrieb des Landkreises Märkisch-Oderland hat in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf darauf hingewiesen, dass bereits für Straßen ohne Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 3,55 m gefordert wird, die nicht unterschritten werden darf. Dies beruht u.a. auf Forderungen der Unfallversicherung.<sup>21</sup> Bereits daraus ergibt sich, dass die Entsorgung des Blockinnenbereichs nicht über die Planstraße erfolgen kann, da sie im vorderen Bereich höchstens 3,55 m breit sein kann und wegen der Sackgasse Begegnungsverkehr möglich sein muss. Außerdem führt die Unfallversicherung aus, dass für den Fall, dass die Entsorgung nur durch Befahren einer Privatstraße möglich ist, eine schriftliche Haftungsfreistellung benötigt wird.<sup>22</sup>

---

20 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40]).

21 Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (DGUV): Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, Berlin 2021.

22 a.a.O., S. 17

---

Daher kann eine Entsorgung der neuen Baugrundstücke im Blockinnenbereich am Abfuhrtag nur durch das Aufstellen der Abfallbehälter an der Bruchmühler Straße erfolgen und wird hierfür auf dem Flurstück 151 eine „Fläche für Nebenanlagen“ mit einer Größe von (2 m \* 8 m) festgesetzt.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßen sind Leitungen für die Energieversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie Telekommunikation vorhanden; der Blockinnenbereich muss erst angeschlossen werden. Die E.DIS Netz GmbH und die EWE Netz GmbH haben vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung wegen des weiter steigenden Leistungsbedarfs (Stichworte Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) möglicherweise die Installation einer Trafostation erforderlich ist, wofür Flächen von 5 m \* 5 m bis zu 7 m x 7 m erforderlich werden können. Die regionalen Planungsabteilungen der Versorger sollte frühzeitig eingebunden werden.

Bei der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde, dass gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO „die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser ... dienenden Nebenanlagen ... in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden (können), auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind“.

### 3.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant.

### 3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt; da aber dennoch Bodendenkmale vorkommen können, wird für die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, wonach Erdarbeiten gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG<sup>23</sup>) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

---

<sup>23</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9).

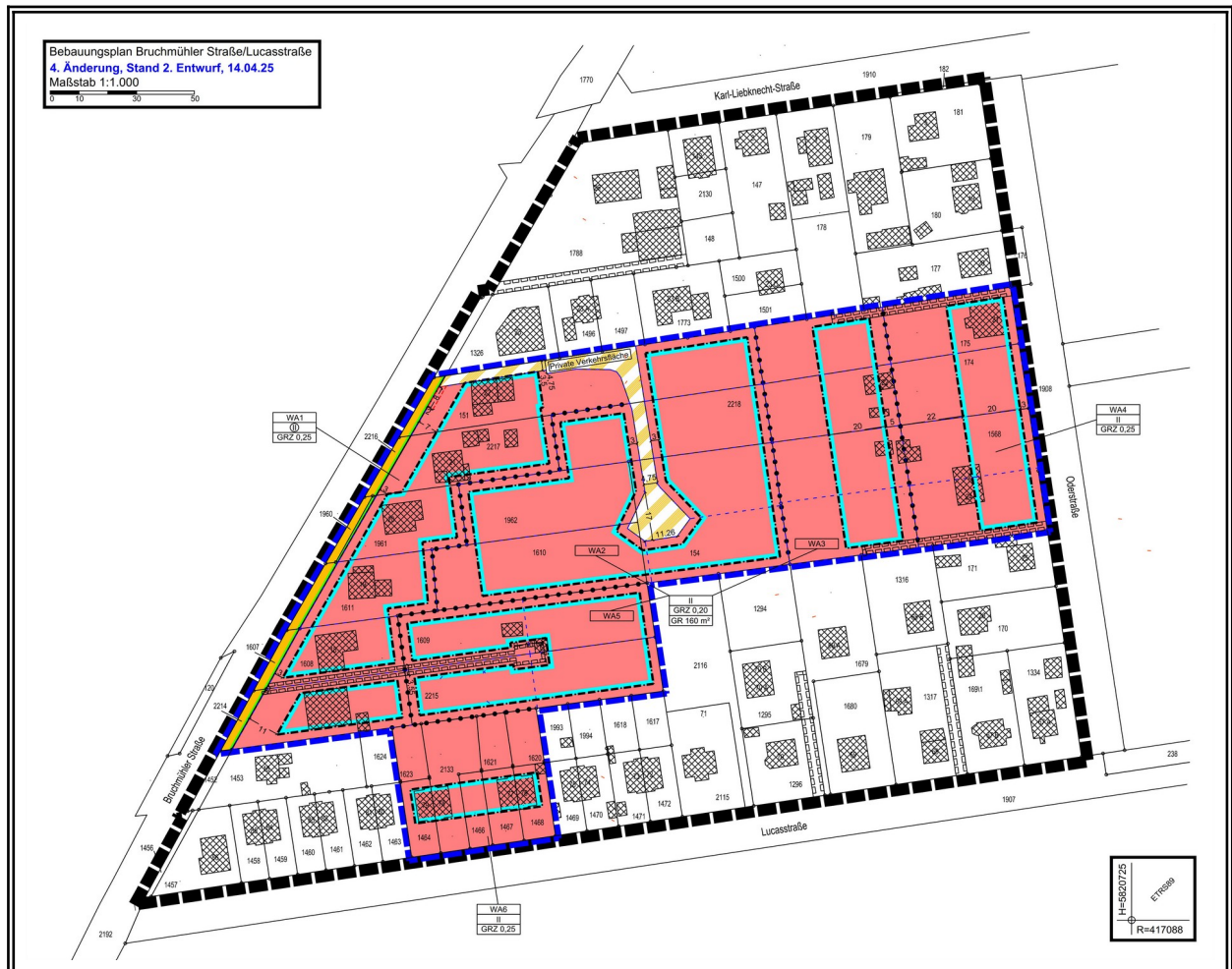


## 4. Umweltbericht<sup>24</sup>

### 4.1 Einleitung

Grundlage der Umweltprüfung ist der 2. Entwurf zum Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand 14. April 2025.

*Abbildung 11: Bebauungsplanentwurf*



#### 4.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 24. Juni 2004 wurde in Deutschland die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Die §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

24 Bearbeiter: Büro Grigoleit – Landschaftsarchitektur, Umweltplanung – Dipl.-Ing. Bert Grigoleit.

---

Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Belange. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

#### **4.1.1.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

##### ***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>25</sup>***

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Gesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt.

Gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

---

<sup>25</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.



- 
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
  - durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt Sorge zu tragen,
  - Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,
  - wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Gemäß § 1 Absatz 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Hinsichtlich von Eingriffen gilt:

- Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwer-

---

tiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### ***Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>26</sup>***

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. Im BbgNatSchAG sind jene Bestimmungen formuliert, die vom Bundesnaturschutzgesetzes abweichen:

- § 2, Ergänzung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (zu § 5 Abs. 2 BNatSchG),
- § 4 Abs. 4, Ersatz des Landschaftsrahmenplans durch einen flächendeckenden Landschaftsplan (abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- § 6 Abs. 1, Ausweitung der Möglichkeit, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen durch Ersatzzahlung zu leisten (abweichend von § 15 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG),
- § 7 Abs. 2, Genehmigungserfordernis für einen Eingriff auf Basis anderer fachrechtlicher Prüfungen (abweichend von § 17 Abs. 3 BNatSchG),
- § 8 Abs. 3, Genehmigungsvorbehalt für Handlungen in Schutzgebieten (abweichend von § 22 Abs. 1 BNatSchG)
- § 16a, abweichender Umgang mit gentechnisch veränderten Organismen (§ 35 BNatSchG)
- § 29 Abs. 4, kein Erfordernis einer Befreiung für Maßnahmen an Naturdenkmälern, wenn sie der Gefahrenabwehr dienen (abweichend von § 28 Abs. 2 BNatSchG).

Für den Bebauungsplan relevant sind insbesondere folgende Regelungen des BbgNatSchAG:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG können Gemeinden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschutzstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe nach Satz 1 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.
- Gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung von geschützten Biotopen und der Eintrag von

---

<sup>26</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

---

Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (ergänzend zu § 30 Abs. 2 BNatSchG).

- Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

### ***Baumschutzsatzung***

Durch einen Satzungsbeschluss der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf wurde die Baumschutzsatzung außer Kraft gesetzt. In vielen B-Plänen ist die zum jeweiligen Zeitpunkt geltende Baumschutzsatzung der Gemeinde aber als Rechtsgrundlage noch enthalten. Die Gemeindevertretung hat den Beschluss gefasst, dass bei neuen B-Plänen die Festsetzungen zum Eingriffsausgleich nur noch auf der Grundlage der HVE<sup>27</sup> erfolgen soll und bei Änderungen bestehender B-Pläne, die über den gesetzlich erforderlichen Ausgleich hinaus auf der Grundlage von Baumschutzsatzungen getroffenen Festsetzungen, außer Kraft gesetzt werden.

### ***Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan***

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Märkisch-Oderland liegt im Entwurf vor (ÖNU 1995/96). Für das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes sind vor allem die Leitbilder relevant, die für die naturräumlichen Haupteinheiten Barnimplatte und Waldhügelland des Oberbarnims genannt werden. Insbesondere folgende Leitbilder betreffen das Plangebiet:

- Der Charakter eines ländlichen Raumes mit dem historisch entstandenen Wald-Feld-Verhältnis ist in der naturräumlichen Haupteinheit Barnimplatte zu erhalten; das Gebiet des Bebauungsplanes ist Teil des hauptstadtnahen, vor allem entlang der S-Bahnstrecke von Berlin nach Strausberg gelegenen Gebiets mit zusammenhängenden und großflächigen Wohnhaus- und Wochenendsiedlungen.
- Der großflächige Siedlungskomplex, in dem das Plangebiet liegt, soll den Charakter von offener Einfamilienhausbebauung, teilweise mit Waldstrukturen, haben. Der Siedlungsraum soll von offenen, nicht verbauten Grünzäsuren durchzogen sein. Überwiegend an den Fließniederungen (u.a. Fredersdorfer Mühlenfließ) sollen die offenen Landschaftsteile (Gewässer, Feuchtwiesen und Gehölze, Frischwiesen und Trockenrasen an den Hängen) der Frischluftzufuhr in die Siedlungen, der Erholung für die Bevölkerung sowie als Migrationswege, aber auch als Habitat für wildlebende Arten dienen.
- Die Landschaft soll sich durch Reichtum und große Vielfalt auf kleinem Raum auszeichnen. Die zahlreichen Zeugen der eiszeitlich geprägten Landschaft (u.a. auch Pfuhle) sind Elemente der landschaftsgebundenen Entwicklung.

Im Landschaftsrahmenplan werden außerdem zahlreiche Leitlinien und Entwicklungsziele für den gesamten Landkreis Märkisch-Oderland aufgelistet, die sich auf den Naturhaushalt, auf die Nutzungen, auf die Vegetation und Tierwelt sowie auf

---

27 HVE = Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, April 2009 (Potsdam)

---

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beziehen. Für naturräumlich abgegrenzte Teilräume, u.a. für die Barnimplatte, und darin gelegene örtlich benannte Planungsräume werden die Leitlinien und Ziele weiter differenziert.

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans sind folgende Ziele von Bedeutung:

- Schutz des Grundwassers vor Einträgen (Strausberger Sander).
- Erhaltung vorhandener Grünzäsuren (berlinnahe Siedlungsraum),
- Erhaltung der Erholungsfunktion der Grünzonen, der innerörtlichen Parks und Freiflächen (berlinnahe Siedlungsraum),
- Der Arten- und Biotopschutz sowie die Sicherung des Naturhaushaltes erfolgen flächendeckend. Auch in anthropogen geprägten Räumen sind die ökologischen Erfordernisse des Naturhaushalts- und Artenschutzes zu berücksichtigen (Naturhaushalt),

Die Leitlinien und Ziele werden im Landschaftsrahmenplan durch die umfangreiche Beschreibung von Erfordernissen und Maßnahmen für den Naturschutz, den Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge konkretisiert (ÖNU 1995/96, Bd. I, S. 39-90). Diese Erfordernisse und Maßnahmen werden an dieser Stelle nicht wieder gegeben, jedoch finden sie Berücksichtigung im Bebauungsplan, soweit sie das Plangebiet betreffen.

### ***Landschaftsplan***

Als Grundlage für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Entwurf des Landschaftsplans<sup>28</sup> folgende örtlichen Ziele genannt, die u.a. das Gebiet des Bebauungsplanes und sein Umfeld betreffen:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der hochwertigen Biotope,
- Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Freiflächen und Grünverbindungen zur Sicherung des Angebotes öffentlicher Grünflächen.
- Sicherung des in großen Bereichen durch Alleen, Pflasterstraßen und waldartige Siedlungsbereiche geprägten Ortsbildes.
- Intensive Durchgrünung des Siedlungsbereiches (Erhalt, Sanierung, Neuanlage von Alleen, Erhalt des Waldcharakters von Siedlungsbereichen ...) zur Sicherung der Wohnqualität.
- Schutz des Bodens, des Grundwassers, der Oberflächengewässer und des Lokalklimas.
- Verbesserung des Landschaftsbildes, harmonische Einbindung der Siedlungsbereiche in die Landschaft.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung u.a. folgende Darstellungen:

- Sanierung von Alleen, Lückenschließung (Bruchmühler Straße).

### ***Schutzgebiete nach Naturschutzrecht***

An das Plangebiet im Westen angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ so-

---

<sup>28</sup> Landschaftsplan Petershagen/Eggersdorf, Büro Grigoleit, 2012 (Berlin).

---

wie das Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ mit deckungsgleichem Geltungsbereich<sup>29</sup>. Wesentliche Teile dieses Landschafts- und Naturschutzschutzgebiets sind unter der Bezeichnung „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ mit der Gebietsnummer 348 eingetragenes FFH-Gebiet und mit der Gebietsnummer DE 3448-302 eingetragenes Teilgebiet des europäischen Schutzgebietssystem NATURA 2000.

Der in der Rechtsverordnung festgelegte Schutzzweck umfasst den Erhalt und die Entwicklung typischer und weitgehend intakter Lebensräume für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten sowie die Schaffung von Biotopverbundräumen und Pufferzonen. Gemäß § 3 sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten, den Naturgenuss beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

#### **4.1.1.2 Artenschutz**

Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Über die Berücksichtigung der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Belange allgemeinen Artenschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend entschieden. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Um im Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten berücksichtigen zu können, wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter untersucht.<sup>30</sup> Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden zusammenfassend in Kapitel 4.2.1.2 Tiere und Lebensstätten ab Seite 53 wiedergegeben.

---

29 Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“, festgesetzt durch Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum LSG "Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter" sowie zu dem NSG "Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch" des Landkreises Märkisch-Oderland vom 09.11.2004

30 Scharon, Jens: Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet "Bruchmühler Straße - Lucasstraße" in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf – Landkreis Märkisch-Oderland – Berlin, 14.09.2023

---

#### 4.1.1.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz<sup>31</sup> (BBodSchG) ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG).

#### 4.1.1.4 Wasserhaushalt

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz<sup>32</sup> (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen.

---

<sup>31</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

<sup>32</sup> Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

---

#### 4.1.1.5 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die planaufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>33</sup> (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV<sup>34</sup>) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV<sup>35</sup>). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

#### 4.1.1.6 Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungsrufen. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die je-

---

33 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

34 Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

35 Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329)



---

weiligen Konzentrationswerte (nach der 39. BImSchV<sup>36</sup>) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Bestandsaufnahme

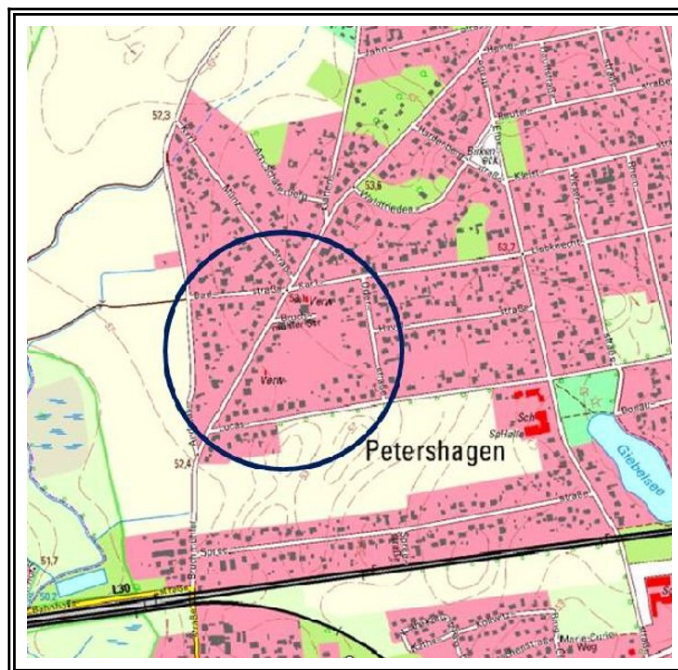
#### 4.2.1.1 Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet wurde im Juni 2020 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.<sup>37</sup> Im Folgenden werden die Ergebnisse der Kartierung kurz und überwiegend in tabellarischer Form wiedergegeben. Der vollständige Bericht, der auch eine Fotodokumentation enthält ist als Anhang B beigefügt.

#### ***Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes***

Das Bearbeitungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Petershagen. Es handelt sich um ein Einfamilienhausgebiet. Die straßennahen Bereiche an der Bruchmühler Straße, Lucasstraße und Oderstraße sind bebaut, die langgezogenen Flurstücke reichen als Gärten und Gartenbrachen bis in das Zentrum der Untersuchungsfläche.

*Abbildung 12: Lage des Plangebiets*



---

36 Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

37 Rohner, Maria-Sofie: Biotoptypenkartierung Petershagen/Eggersdorf - B-Plan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“, Berlin 2020.

---

## **Beschreibung der Biotoptypen**

Im Folgenden werden die Biotoptypen beschrieben. Der im Anhang beigefügte vollständige Bericht der Biotoptypenkartierung enthält zusätzlich eine Fotodokumentation. Die räumliche Verteilung der Biotoptypen ist in der beigefügten Karte (Abbildung 13 auf Seite 50) sowie in den Lageplänen PE\_BRUCH\_B-01 und PE\_BRUCH\_B-01-DOP (Anhang) dargestellt.

Die Nummerierung entspricht dem Brandenburger Biotoptypenschlüssel<sup>38</sup>. Zusätzlich wird zur besseren Orientierung in der Karte eine Flächennummer (Nummer in eckigen Klammern) verwendet.

Erläuterung der Nummerierung:

↓ *Nummer gem. Biotoptypenschlüssel*

[08] 05107    Feuchte bis nasse Trittrassen

↑ *Flächennummer in der Karte*

---

### **Biotope der Siedlungsgrundstücke**

[21]	12261	Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
[22]	12262	Einzel- und Reihenhausbauung mit Obstbaumbestand
[23]	12263	Einzel- und Reihenhausbauung mit Waldbaumbestand
[24]	12310	Gewerbe- und Dienstleistungsflächen
[17]	10111	Gärten
[10]	05160	Zierrasen/Scherrasen *
[19]	10272	Anpflanzung von Sträuchern *
[20]	10273	Hecke (Formschnitt) *

---

Das Plangebiet umfasst Einzelhausbebauung mit unterschiedlich großen Gärten. Die Grundstücke einiger Neubauten sind relativ klein und als Ziergärten angelegt. Fast alle sind mit Schnitthecken, z.B. aus Lebensbäumen (*Thuja*, *Chamaecyparis*) u.a. eingefasst. Die Einfahrten sind versiegelt, in den Gärten dominieren Zierrasen, Ziergehölze, tw. wurden auch einzelne Obstbäume gepflanzt. In den Gärten älterer Bebauung dominieren vielfach Gruppen aus älteren Koniferen (z.B. Fichte, Douglasie, Lebensbaum). Die Grundstücke an der Oderstraße weisen alten Baumbestand aus Waldbäumen auf. Im Grundstück Nr. 23/24 an der Oderstraße gibt es einen Obstgarten. In einigen Gärten werden Kleintiere gehalten (Hühner, Bienen). In der Bruchmühlenstraße ist ein Baugeschäft angesiedelt.

Einige langgestreckte Grundstücke werden im hausfernen Bereich nur extensiv genutzt und haben daher z.T. Brachecharakter.

---

38 Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit,

Bearbeitung: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, F. Zimmermann (Referat Ö2), M. Düvel (Referat GR1) und Armin Herrmann (Referat RO7), Stand 09. März 2011

\* Subtypen - in der Karte nicht verortet (nicht auskartiert).

---

### **Gartenbrachen und Ruderalfluren**

---

[18]	10113	Gartenbrachen <sup>39</sup>	
[01]	03210	Landreitgrasfluren	*
[02]	03244	<i>Solidago canadensis</i> -Bestände	*
[03]	032492	Sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs	*
[04]	051332	runderale trockene Grünlandbrachen	*
[05]	051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung	*

---

Die im Inneren des Untersuchungsgebietes liegenden Flurstücke, ehemals Gärten, mittlerweile ungenutzt und relativ ungestört, sind durch Ruderalfluren und Gehölzbestände gekennzeichnet. Vielfach sind noch Obstbäume aus ehemaliger Nutzung anzutreffen.

In besonnten offenen Bereichen dominieren Grasfluren und grasdominierte Wiesenbrachen mit Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Quecke (*Elytrigia repens*), Schmalblättriger Rispe (*Poa angustifolia*), Tauber Trespe (*Bromus sterilis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Zaunwinde (*Convolvulus arvensis*).

Teilweise kommen Ruderalfluren vor, neben den bereits genannten Gräsern u.a. mit Goldrute (*Solidago canadensis*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Brombeere (*Rubus fruticosus*). Auch sind stellenweise nährstoffreiche Staudenfluren ausgebildet, mit Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Taumel-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*).

In den Brachfluren entwickelt sich mehr oder weniger Gehölzaufwuchs aus Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*). Bei den vorhandenen Obstbäumen handelt es sich meist um Apfelbäume, vereinzelt auch Birne, Pfirsich, Walnuss.

### **Gebüsche, Vorwälder, Einzelgehölze<sup>40</sup> und Baumgruppen**

---

[06]	071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	
[07]	071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	
[08]	082827	Espen-Vorwald frischer Standorte	
[09]	082828	sonstige Vorwälder frischer Standorte	
[11]	0715211	Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumarten, Altbaum	**
[12]	0715212	Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumarten, überw. mittelalt (> 10 J.)	**
[13]	0715221	Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Baumarten, Altbaum	**
[14]	0715221	Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Baumarten, überw. mittelalt (> 10 J.)	**
[15]	0715311	Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	
[16]	0715321	Baumgruppen, überwiegend nicht heimische Arten, überw. Altbäume	

---

Im Gebiet kommen in den Gärten an der Oderstraße ältere Haselgebüsche vor (*Corylus avellana*), teilweise überschirmt von Waldbäumen. In den Gartenbrachen ha-

---

39 enthält Subtypen

\* Subtypen - in der Karte nicht verortet (nicht auskartiert)

40 \*\* Biotoptyp in der Karte nicht zugewiesen

---

ben sich einige größere Brombeerdickichte gebildet. Verwilderte Relikte ehemaliger Zierstrauchpflanzungen aus Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) oder Flieder (*Syringa vulgaris*) sind vorhanden.

In den zentral gelegenen Gartenbrachen hat sich ein kleiner älterer Vorwald aus Zitterpappel (*Populus tremula*) entwickelt.

Ein größerer Vorwald aus älteren, oft mehrstämmigen Eschen-Ahornen (*Acer negundo*) ist ebenfalls hier ausgebildet. Die Krautschicht weist mit Taumel-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Kleinem Springkraut (*Impatiens parviflora*), Klett-Labkraut (*Galium aparine*), Wehrloser Trespe (*Bromus inermis*) nährstoffliebende Arten auf, vermutlich auch bedingt durch Schuttablagerungen.

Bemerkenswerte Gehölze im Untersuchungsgebiet sind in der Karte mit folgenden Kennzeichnungen vermerkt:

An	<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn
Apl	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
Ai	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
Be	<i>Betula pendula</i>	Birke
Ki	<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer
Pa	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
Pp	<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
Pr	<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	Blutpflaume
Qu	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
Qr	<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
Ro	<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
Sa	<i>Salix alba</i> 'Tristis'	Trauerweide
Sr	<i>Salix x rubens</i>	Rötel-Weide
Ti	<i>Tilia spec.</i>	Linde

Einige Altbäume und Baumgruppen kommen vor, aus älteren/alten, teilweise dickstämmigen Bäumen. Häufig sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) vertreten. Weitere sind mehrfach Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Fichten (*Picea spec.*), gelegentlich u.a. Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Lärche (*Larix spec.*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Küsten-Tanne (*Abies concolor*), Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*), Lebensbaum (*Thuja spec.*).

### **Arten der Roten Liste und geschützte Arten**

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Arten der Roten Liste gefunden. Ebenso konnten keine geschützten Biotope nachgewiesen werden.

Bemerkenswert ist der in einigen Grundstücken vorhandene Altbaumbestand sowie älterer Vorwald.

## **Bewertung der Biotoptypen**

Die Bewertung der Biotoptypen und die daraus abgeleitete Bemessung des Kompensationsumfangs erfolgt nach den Kriterien

- Schutzstatus / Gefährdung
- Vielfalt (Arten- u. Strukturreichtum) und
- Regenerationsfähigkeit

Die Bewertungskriterien und die Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ist in den nachstehenden Tabellen dargestellt.

*Tabelle 5: Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus/Gefährdung*

Wertung	Schutzstatus / Gefährdung (S)
sehr hoch (5)	geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, extrem gefährdete Biotope (Kategorie 1 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
hoch (4)	stark gefährdete Biotope (Kategorie 2 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
mittel (3)	gefährdete Biotope (Kategorie 3 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
gering (2)	wegen Seltenheit gefährdete bzw. im Rückgang befindliche Biotope (Kategorie V/R gem. LUA BRANDENBURG 2007)
sehr gering (1)	nicht geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, nicht gefährdet (gem. LUA BRANDENBURG 2007)

*Tabelle 6: Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten- und Strukturreichtum)*

Wertung	Vielfalt (Arten und Strukturreichtum) (V)
sehr hoch (5)	optimal bzw. sehr stark differenziert, sehr hohe Artenzahl (z.B. unberührte Wälder oder Moore)
hoch (4)	stärker differenziert, hohe Artenzahl (z.B. Röhricht- und Seggenmoore, Laub-Mischwälder)
mittel (3)	differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl (z.B. sonst. Grünland)
gering (2)	leicht differenziert, mittlere Artenzahl (z.B. Intensivgrasland)
sehr gering (1)	kaum differenziert, geringe Artenzahl (z.B. Intensivacker, reine gleichaltrige Nadelforsten)

*Tabelle 7: Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit*

Wertung	Entwicklungsdauer (Jahre)	Regenerationsfähigkeit (R)
sehr hoch (5)	> 200	kaum bis nicht regenerierbar (z.B. Erlenbruchwälder, Moore mit hoher Torfmächtigkeit)
hoch (4)	100 - 200	schwer bis kaum regenerierbar (z.B. Nieder- und Übergangsmoore, artenreiche Laubwälder)
mittel (3)	25 - 100	schwer regenerierbar (z.B. Feldgehölze, Forste, Segenriede)
gering (2)	5 - 25	bedingt regenerierbar (z.B. artenarme(s) Grünland/ Gebüsche, Vorwälder, Hecken)
sehr gering (1)	< 5	kurzfristig regenerierbar (z.B. Intensivgrasland, Acker, kurzlebige Ruderalfluren)
keine Bewertung (0)		Biotoptypen ohne Vegetationsbestand / technische Bauwerke

**Tabelle 8: Biotoptypen des Plangebiets und ihre Bewertung**

Biotoptyp- Code Brb	Biotoptypen	Schutz- status  § = ges. geschützt	Einzelbewertungen			Gesamtbewertung  Wertstufen: 1 = sehr gering 2 = gering 3 = mittel 4 = hoch 5 = sehr hoch
			S	V	R	
03210	Landreitgrasfluren		1	1	1	sehr gering
03244	Solidago canadensis-Bestände		1	1	1	sehr gering
032492	Sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs		1	1	1	sehr gering
051332	ruderale trockene Grünlandbrachen		4	3	2	mittel
051422	Staudenfluren und -säume frischer, nährstoffreicher Standorte		2	2 - 3	2	gering
05160	Zierrasen/Scherrasen		1	2	1	sehr gering
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten		1	3	2	gering
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überw. nicht heimische Arten		1	3	2	gering
0715211	Sonstiger Solitärbaum, heimische Arten, Altbaum		2	2	3	gering
0715212	Sonstiger Solitärbaum, heimische Arten, mittl. Alter (> 10 J.)		2	2	2	gering
0715221	Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Arten, Altbaum		2	2	3	gering
0715222	Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Arten, mittl. Alter (> 10 J.)		2	2	2	gering
0715311	Kleine Baumgruppe, überw. heimische Arten, überw. Altbäume		2	2	3	gering
0715321	Kleine Baumgruppe, überw. nicht heimische Arten, überw. Altbäume		2	2	3	gering
082827	Espen-Vorwald frischer Standorte		2	2	2 - 3	gering
082828	Sonstige Vorwälder frischer Standorte		2	2	2 - 3	gering
10111	Gartenbrachen		1	1	1	sehr gering
10272	Anpflanzung von Sträuchern		1	1	1	sehr gering
10273	Hecke, Formschnitt		1	1	1	sehr gering
12261	Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten		1	1	0	sehr gering
12262	Einzel- und Reihenhausbauung mit Obstbaumbestand		1	1	0	sehr gering
12263	Einzel- und Reihenhausbauung mit Waldbaumbestand		1	1	0	sehr gering
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)		1	1	0	sehr gering
	S = Schutzstatus / Gefährdung					
	V = Vielfalt (Arten- und Struktureichtum)					
	R = Regenerationsfähigkeit					



[illegible]



BP Bruch-Lucas E2 250414 Begründung.odt

51

Abbildung 15: Biotoptypen (Bestand) – Plan B-01-DOP –  
Kartierung M. Rohner / Juni 2020 (verkleinert)



---

#### 4.2.1.2 Tiere und Lebensstätten

Im Folgenden werden die Ergebnisse des für das Plangebiet erstellten faunistischen und artenschutzrechtlichen Gutachtens zusammenfassend wiedergegeben.<sup>41</sup> Das vollständige Gutachten, das eine Fotodokumentation enthält, ist als Anhang beigefügt.

Zwischen dem 28. März und 21. Juli 2022 erfolgten fünf Kartierungen bzw. Begehungen des Untersuchungsgebietes. Am 8. und 16. August 2023 erfolgten Nachbegehungen zur Erfassung von Reptilien, nachdem der Zugang zu allen Grundstücken durch die Gemeinde ermöglicht wurde.

*Tabelle 9: Begehungstage und -zeiten der faunistischen Bestandsaufnahme*

Datum	Uhrzeit (Uhr)	Wetter	Erfassung
28. März 2022	08.20 bis 09.20	6°C, klar, sonnig, windstill	Brutvögel*
25. April 2022	05.25 bis 06.45	5°C, bedeckt, windstill	Brutvögel*
04. Mai 2022	07.50 bis 09.40	8°C, sonnig, bewölkt, windstill	Brutvögel, Baumhöhlen u. a.
17. Mai 2022	09.25 bis 10.55	16°C, bewölkt, windstill, später Auflockerung	Brutvögel, Reptilien u. a.
21. Juni 2022	19.10 bis 22.35	22°C, klar, sonnig, windstill	Brutvögel, Fledermäuse (Batlogger)*
08. August 2023	10.00 bis 11.40	23°C, sonnig klar, windstill bis leichte Brise	Reptilien
16. August 2023	10.00 bis 11.55	22 – 24°C, sonnig, bewölkt, windstill	Reptilien

\* - Das B-Plangebiet konnte nur von den umliegenden Straßen und einem Stichweg im Südosten kartiert werden

#### **Untersuchungsergebnisse – Fledermäuse (Chiroptera)**

Auf Grund der Einschränkungen konnten nur die Gebäude auf dem Grundstück Oderstraße 22 sowie vorhandene Altbäume abgesucht werden. Ein verbindliches Quartier wurde nicht gefunden. Quartierpotenzial ist in vorhandenen Gebäuden, vor allem älteren, Quartierstrukturen aufweisende, wie Fugen, Spalten. Einflugmöglichkeiten in Dachböden und Kellerräume gegeben. Weitere potenzielle Quartiere befinden sich in vorhandenen Baumhöhlen, vor allem alten Obstbäumen.

Die Detektoraufnahmen erbrachten Nachweise der in der nachstehenden Tabelle aufgelisteten mindestens drei Arten. Alle drei Arten sind charakteristische Arten von Siedlungsgebieten: Sie nutzen Quartiere an Gebäuden. Es wurde eine Nutzung des B-Plangebietes als Jagd- und Nahrungsgebiet festgestellt.

---

41 Scharon, Jens: Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet "Bruchmühler Straße - Lucasstraße" in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf – Landkreis Märkisch-Oderland – Berlin, Juli 2022)

*Tabelle 10: Auflistung der nachgewiesenen Fledermausarten*

Art	Wissenschaftlicher Name	Status	Art des Nachweises	Rote Liste BB D		Schutz
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Quartier? Jagdgebiet	S, D	X/3	V	§§
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Quartier? Jagdgebiet	S, D	X/3	*	§§
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Quartier ?, Jagdgebiet	S,D	X/4	*	§§

Legende: Art des Nachweises: D - Detektornachweis, S - Sichtbeobachtung  
Rote Liste: BB - Brandenburg, D – Deutschland (MEINIG et al. 2020)  
V – Art der Vorwarnliste (siehe Anhang), \* Art ungefährdet,  
X/3 – Daten veraltet, Rote Liste älter als 15 Jahre/Einstufung aus (DOLCH et al. 1992);  
3 – Art gefährdet, 4 – Art potentiell gefährdet  
Schutz: §§ - Art streng geschützt (FFH-Art) (siehe Anhang)



*Abbildung 16: Detektor-Aufzeichnungen von Fledermäusen mit Hilfe des mobilen Batloggers am 21. Juni*

### **Untersuchungsergebnisse – Brutvögel (Aves)**

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Im Zuge der Kartierungen wurden 15 Arten als Brutvögel innerhalb des B-Plangebietes erfasst. Weitere Arten nisten in umliegenden Grundstücken.



---

Eine Auflistung aller festgestellten Arten im Untersuchungsgebiet und dem unmittelbaren Randbereich nach der Systematik der Artenliste der Vögel Deutschlands<sup>42</sup> zeigt Tabelle 11 auf Seite 57.

Innerhalb des Flurstücks wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist<sup>43</sup>. Der Girlitz ist in die Vorwarnliste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft. Der streng geschützte Grünspecht wurde als Nahrungsgast nachgewiesen. Bei dieser Art ist jederzeit die Anlage einer Bruthöhle in vorhandenen Altbäumen möglich.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Das betrifft die Baum-, Boden- und Buschbrüter (siehe Tabelle 11 auf Seite 57).

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft innerhalb des Untersuchungsgebietes die fünf Arten Blau-meise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise. Höhlenbrüter werden u. a. durch vorhandene Nistkästen auf den Grundstücken mit Einzelhausbebauung gefördert. Für letztere Grundstücke sind keine Veränderungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können. Im B-Plangebiet wurden an den vorhandenen Gebäuden Niststätten von Nischen- bzw. Höhlenbrütern festgestellt, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind. Wenn diese beseitigt werden, müssen Ersatznistplätze geschaffen werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Anhang) enthält Beispiele für Ersatzniststätten, die am Gebäude angebracht oder in die Fassade eingebaut werden können.

Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

---

42 BARTHEL, P.H. & T. KRÜGER (2018): Aus der Kommission „Artenliste der Vögel Deutschlands“ der Deutschen Ornithologen-Gesellschaft: Artenliste der Vögel Deutschlands. Vogelwarte Bd. 56, H 3: 171-203.

43 Ryslavy, T., M. Jurke & W. Mädlow (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (4): Beilage.

---

Die Entfernung der Gehölze und Gebäude muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt, dass eine Entfernung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen darf.

### ***Untersuchungsergebnisse – Kriechtiere (Reptilia)***

Die Suche nach Reptilien, vor allem der Zauneidechse, erfolgte am 17. Mai 2022 sowie am 8. und 16. August 2023 bei geeigneter Witterung. Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes. Als Gründe für das Fehlen der Art kommen in Betracht:

- Die möglicherweise isolierte Lage der Fläche und damit eine fehlende Vernetzung zu umliegenden Vorkommen der Art für eine Besiedelung. Die Vornutzung und Bewirtschaftung der Gärten, die (zumindest bisher) keine Besiedelung zuließ.
- Der Bewuchs der Gartenbrachen. Die Wiesen müssen als frische Standorte charakterisiert werden.

Die Randbereiche sind zu isoliert, kleinflächig und gestört für eine dauerhafte Besiedelung.

### ***Untersuchungsergebnisse – Lurche (Amphibia)***

Lebensräume für Amphibien sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Es sind keine Laichgewässer bzw. wasserführenden Gartenteiche gefunden bzw. bekannt geworden. Auf einem Grundstück an der Bruchmühler Straße befindet sich ein klassischer Swimmingpool, der als Lebensraum für Amphibien ungeeignet ist.

### ***Untersuchungsergebnisse wirbellose Arten***

Da sich im Untersuchungsgebiet Bestände alter Laubbäume befinden, wurden diese nach den in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommenen und daher streng geschützten xylobionten Käferarten Eremit *Osmoderma eremita* und Heldbock *Cerambyx cerdo* untersucht.

An den im Plangebiet vorhandenen Altbäumen konnten keine Hinweise auf das Vorkommen xylobionter Arten festgestellt werden. Die Bäume sind gegenwärtig zu vital für eine Besiedelung. Es wurden keine Mulmstellen an den Bäumen gefunden.

Aus den Verbreitungskarten relevanter Arten des Bundesamtes für Naturschutz gibt es keinen Hinweis auf ein Vorkommen der Arten in der Umgebung des Untersuchungsgebietes (<https://www.bfn.de/artenportraits/>).

Tabelle 11: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten

Arten	dtisch. Name	wiss. Name	Status	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG	Gefährdung
						§ 7 VRL	Rote-Liste BB D
1. Ringeltaube		<i>Columba palumbus</i>	>1	+1	Ba	§	1
Grünspecht		<i>Picus viridis</i>	Ng	+1	Hö	§§	2a
2. Blaumeise		<i>Cyanistes caeruleus</i>	>2	+1	Hö	§	2a
3. Kohlmeise		<i>Parus major</i>	>1	+1	Hö	§	2a
4. Fitis		<i>Phylloscopus trochilus</i>	1	0	Bo	§	1
5. Mönchsgrasmücke		<i>Sylvia atricapilla</i>	>2	+2	Bu	§	1
6. Klappergrasmücke		<i>Sylvia curruca</i>	1	-1	Bu	§	1
7. Gartenbaumläufer		<i>Certhia brachydactyla</i>	1	-1	Ni	§	2a
8. Amsel		<i>Turdus merula</i>	>3	0	Bu	§	1
9. Singdrossel		<i>Turdus philomelos</i>	1	-1	Ba	§	1
10. Nachtigall		<i>Luscinia megarhynchos</i>	>3	0	Bo	§	1
11. Rotkehlchen		<i>Erithacus rubecula</i>	1	+1	Bo	§	1
12. Gartenrotschwanz		<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	>2	0	Ni	§	1
13. Haussperling		<i>Passer domesticus</i>	>3	0	Hö/Ni	§	2a
14. Grünfink		<i>Carduelis chloris</i>	>2	-1	Bu	§	1
15. Girlitz		<i>Serinus serinus</i>	1	-2	Ba	§	1

Trend nach RYSLAVY et al. (2019)

0 = Bestand stabil  
+1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%  
-1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Nistökologie

Ba – Baumbritler  
Bo – Bodenbrüter  
Ni – Nischenbrüter

Bu – Buschbrüter  
Hö – Höhlenbrüter

Schutz § 7 BNatSchG

§ – besonders geschützte Art  
§§ – streng geschützte Art  
I – Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste

BB – Brandenburg (RYSLAVY et al. 2019),  
D – Deutschland (RYSLAVY et al. 2020)  
V – Art der Vorwarnliste (siehe Anhang)

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:

1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz  
2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode  
3 = mit der Aufgabe des Reviers

#### 4.2.1.3 Schutzgut Boden

Bei dem Ausgangsgestein der Barnimplatte als Grundmoränenfläche handelt es sich im Wesentlichen um Lockersedimente der Weichseleiszeit. Zum einen ist nach



---

dem Abschmelzen der Gletscher als Sediment Geschiebemergel bzw. -lehm zurückgeblieben, welches die Grundmoränenplatte bildet, zum anderen wurde dieser Geschiebemergel/lehm teilweise von sandigen Ablagerungen des Schmelzwassers eines jüngeren Vereisungsstadiums überdeckt. Diese Sandüberschüttungen (Sander) treten besonders in der weiteren Umgebung von Strausberg auf.<sup>44</sup>

Im Bereich der Niederung am Mühlenfließ ist von holozänen Ausgangssubstraten mit Bachsedimenten und Vermoorungen auszugehen. Als vorherrschende Böden sind grundwasserbeeinflusste Sandböden zu nennen. In den Übergangsbereichen zur Niederung kann es sich um Gley-Braunerden, in den tieferen Bereichen um Gleye handeln. Im Fließtal sind außerdem anmoorige Böden oder Niedermoorböden zu erwarten, die in Verlandungsbereichen Mudden überlagern können.

### ***Altlasten***

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen bekannt (siehe Kap. 3.4).

### ***Versiegelung***

Eine Vermessung des Plangebiets und darauf basierende Erhebungen über die Versiegelung im Bestand liegen nicht vor. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, ist für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Ausgleichsverpflichtung nicht der Bestand, sondern das bestehende Baurecht maßgeblich.

Eine Analyse des Baurechts<sup>45</sup> ergab, dass im Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine Versiegelung durch die Errichtung von Hauptanlagen im Umfang von maximal 4.796 m<sup>2</sup> zulässig wäre. Die maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Errichtung von Nebenanlagen beträgt 2.398 m<sup>2</sup>. Insgesamt erlaubt der rechtskräftige Bebauungsplan somit eine maximale Versiegelung im Umfang von 7.194 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen. Die nach geltendem Baurecht zu erwartende Versiegelung durch die Straßenverkehrsfläche (Planstraße) wird mit 2.135 m<sup>2</sup> angenommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass 20 % der insgesamt 2.669 m<sup>2</sup> großen Straßenverkehrsfläche wegen der vorgeschriebenen Versickerung des anfallenden Regenwassers und wegen der vorgeschriebenen Großbaumpflanzungen (textliche Festsetzungen Nr. 3.7 und 3.8) unversiegelt bleiben.

Eine tabellarische Gegenüberstellung der nach rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Versiegelung und der nach Bebauungsplanentwurf zulässigen Versiegelung ist in Tabelle 13 auf Seite 68 dargestellt.

---

44 SCHOLZ, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam, 93 S.

45 THESING, J. / Stadtplanungskontor: Tabelle Baurechte (14.04.2025)

---

#### **4.2.1.4 Schutzgut Wasser**

##### ***Oberflächenwasser***

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Mit dem Fredersdorfer Mühlenfließ befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung in ca. 360 – 430 m Entfernung zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.

##### ***Grundwasser***

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2 - 5 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters wird als sehr hoch eingeschätzt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### **4.2.1.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan<sup>46</sup> aufgrund seines relativ geringen Versiegelungsgrads als Siedlungsgebiet mit geringer Überwärmungsintensität dargestellt. Dem Gehölzbestand im Inneren des Plangebiets wird eine mittlere Kaltluftproduktivität zugeschrieben.

Die südlich und westlich des Plangebiets liegenden Ackerflächen haben eine hohe Kaltluftproduktivität. Das westlich angrenzende Fredersdorfer Mühlenfließ ist in diesem Abschnitt als Kaltluftentstehungsgebiet mit sehr hoher Kaltluftproduktivität dargestellt.

Die Bruchmühler Straße ist als klima- und immissionsökologisch belastete Strukturereinheit klassifiziert; die Karl-Liebknecht-Straße wird als mäßig belastet eingeschätzt. Die Einzelhausbebauung des Plangebiets ist klima- und immissionsökologisch gering belastet.

#### **4.2.1.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung**

Das B-Plangebiet erstreckt sich zwischen der Bruchmühler Straße im Westen und der Oderstraße im Osten. Im Süden und Norden verläuft die B-Plangrenze entlang von Grundstücksgrenzen bis auf einen Zugang zur südlich verlaufenden Lucasstraße, von der ursprünglich eine Zufahrt zu den aktuell verinselten Grundstücken vorgesehen war. Diese ist aktuell mit neuen Einfamilienhäusern bebaut. Entlang der Bruchmühler Straße befinden sich Grundstücke mit vorwiegend Einfamilienhäusern, die sich nach Osten in das B-Plangebiet erstrecken. Im Osten, entlang der Oderstraße befinden sich zwei Grundstücke, von denen eins mit einem Einfamilien-

---

46 Landschaftsplan Petershagen/Eggersdorf, Büro Grigoleit, 2012 (Berlin)

---

haus bebaut ist, das nördliche als Wochenendgrundstück mit entsprechendem laubenartigem Gebäude genutzt wird. Inmitten des B-Plangebietes befinden sich Gartenbrachen, die mitunter noch durch Zäune abgeteilt werden. Gebäude sind nicht mehr vorhanden. Im östlichen Bereich sind Altbäume, vor allem Kiefern bestandsbildend. Hier sind u.a. ältere Eichen vorhanden. Der mittlere Bereich des B-Plangebietes wird von Kraut- und Hochstaudenfluren sowie aufgewachsenen Laubgebüsch und Vorwäldern heimischer und nichtheimischer Gehölzarten sowie alter Obstgehölze geprägt.

#### **4.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Derzeit werden das Plangebiet betreffend keine Baudenkmale oder Bodendenkmale in amtlichen Verzeichnissen oder Listen geführt. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Maßnahmen Hinweise auf Bodendenkmale festgestellt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege, zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

#### **4.2.1.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

Hinsichtlich des Schutzgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind insbesondere die Themen Lärm und Lufthygiene von Bedeutung. Die derzeitige Lärmbelastung im Plangebiet wurde nicht untersucht.

Der Landschaftsplan stellt eine hohe Belastung durch Lärm und Schadstoffe an der stark befahrenen Bruchmühler Straße fest.

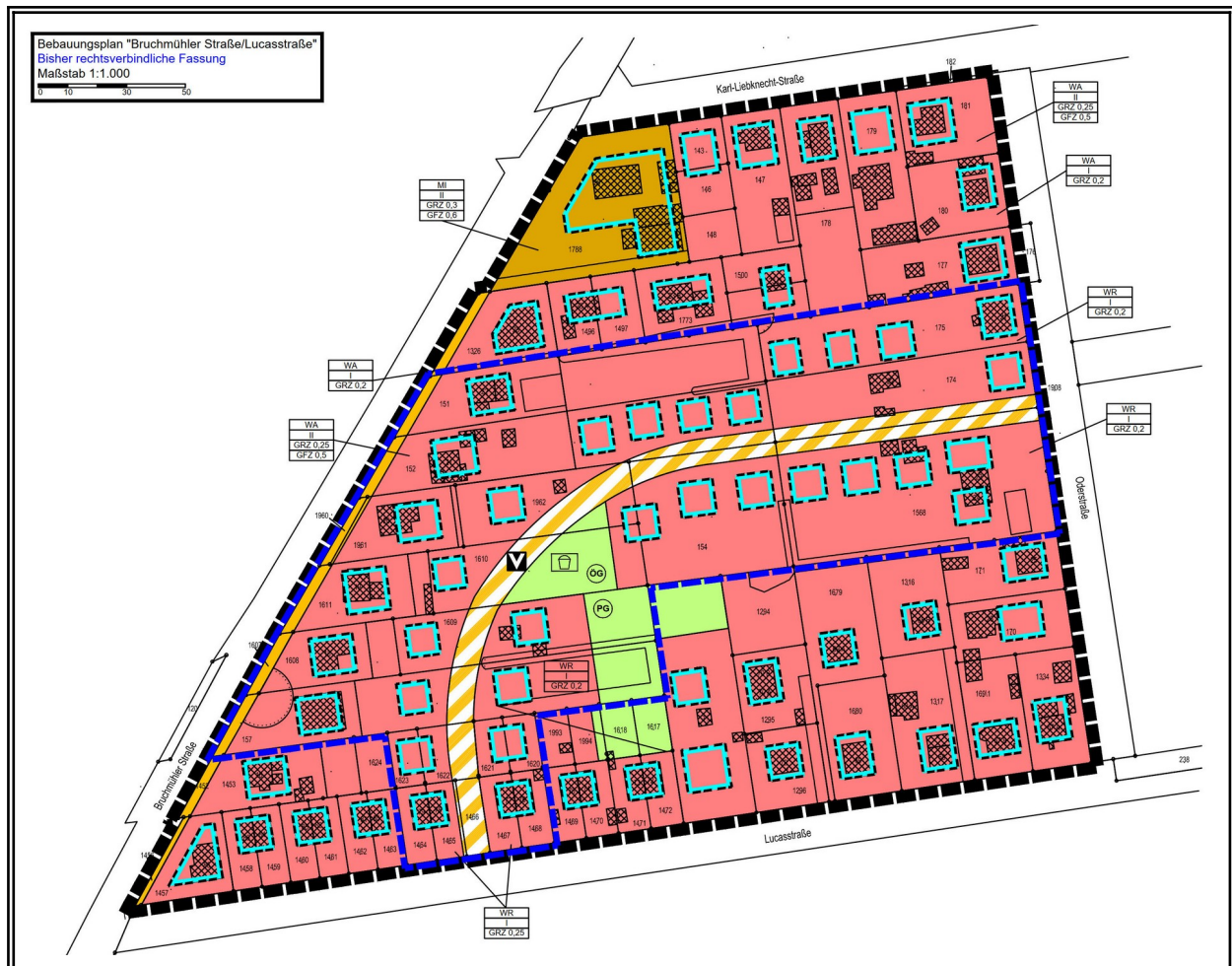
#### **4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

##### ***Bestandsbaurecht***

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz angesetzten ausgleichspflichtigen Eingriffe berücksichtigt diese gesetzliche Vorgabe. Ausgleichspflichtig sind nur die über das Bestandsbaurecht hinausgehenden Eingriffe.

Das Bestandsbaurecht ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ zu beurteilen. Dieser alte Bebauungsplan wird in Teilen durch den neuen Bebauungsplan „überschrieben“ und dadurch geändert.

*Abbildung 17: Baurecht aufgrund des rechtskräftigen B-Plans „Bruchmühler Str./ Lucasstr.“ [gestrichelt blau dargestellt = Grenze des Änderungsbereichs]*



### **Nullvariante**

Im Plangebiet würde bei Nichtdurchführung der Planung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ Baurecht für eine Wohnnutzung und eine gemischte Nutzung bestehen. Festgesetzt sind überwiegend Allgemeine und Reine Wohngebiete mit einer GRZ zwischen 0,2 und 0,25 sowie (im nordwestlichen Teil auf dem Flurstück 1788) Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3. Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Baurechts im Blockinnern ist die Schaffung einer verkehrlichen Erschließung, die sich als festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan wiederfindet. Des Weiteren sind im rechtskräftigen Bebauungsplan eine öffentliche und eine private Grünfläche festgesetzt.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans wäre eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von Flächen zulässig.

In der geänderten Fassung des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Bei Nichtdurchführung der Planung würden zeichnerische oder textliche Festsetzungen rechtskräftig bleiben, die die Auswirkungen der Inan-

---

spruchnahme des Baurechts auf Natur und Landschaft mindern oder teilweise ausgleichen (siehe Kapitel 4.2.2.1).

#### 4.2.2.1 Pflanzen und Biotope

Durch den Bebauungsplan werden baurechtliche Voraussetzungen für eine über das bestehende Baurecht hinausgehende Erhöhung der Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen geschaffen. Durch die Festsetzung der Wohngebiete WA2 und WA5 wird Baurecht auf Gartenbrachen und Ruderalfluren geschaffen, die bisher teilweise als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt waren. Darüber hinaus entfallen sämtliche bisher als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen festgesetzten Flächen.

*Tabelle 12: Entfallende Flächenfestsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft*

	Öffentliche Grünfläche [m²]	Private Grünfläche [m²]	Fläche mit Bindungen für Bepflanzung [m²]
WA1			362
WA2	700		422
WA3			132
WA4			134
WA5		840	541
WA6			
Summe	700	840	1591

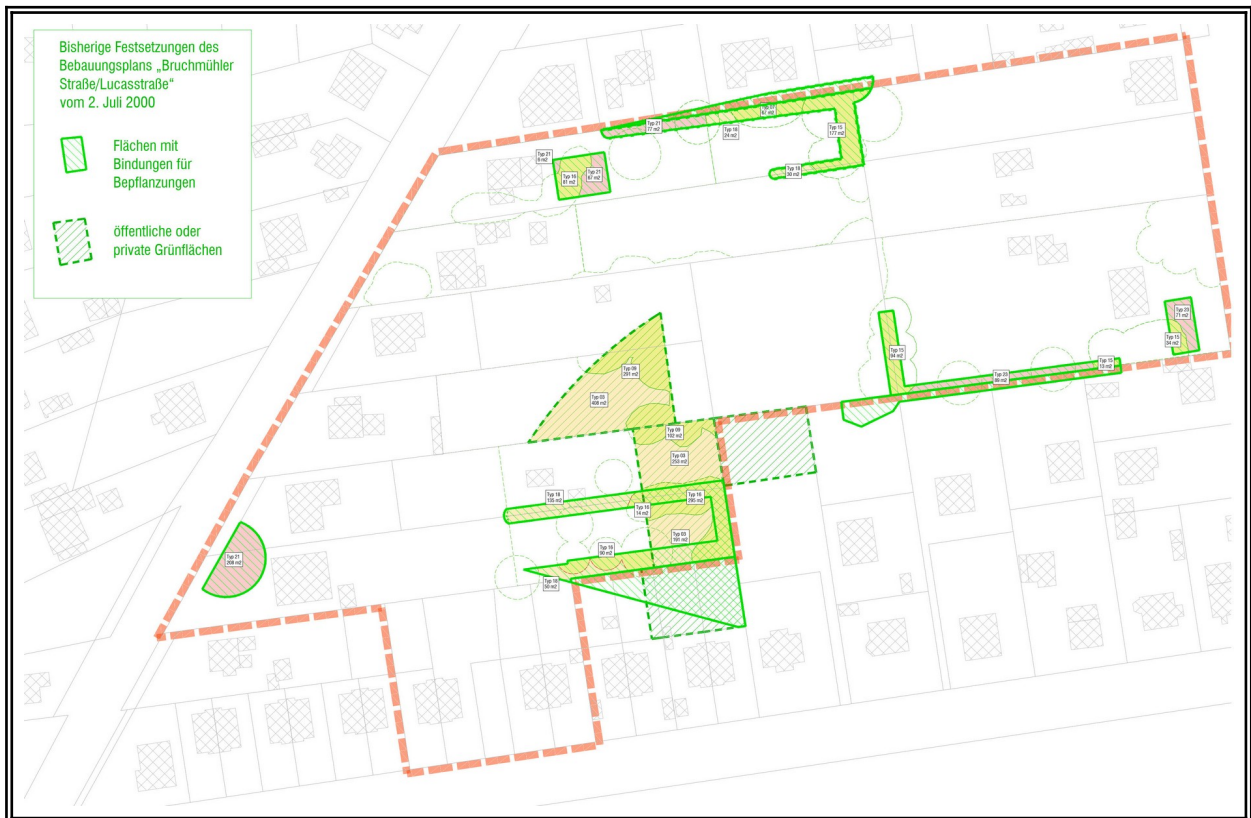
Bei Nichtdurchführung der Planung würden folgende zeichnerische oder textliche Festsetzungen rechtskräftig bleiben, die die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Baurechts auf Natur und Landschaft mindern oder teilweise ausgleichen:

- Bestimmte Bereiche sind auf der Grundlage des seinerzeit zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplans als öffentliche oder private Grünflächen oder als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen („Erhaltung flächiger Gehölzbestände“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt (siehe Abbildung 17 auf Seite 61). Ergänzend sind in den bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 qualitative Anforderungen an die Bepflanzung dieser Flächen formuliert. Diese Flächen wären bei Nichtdurchführung der Planung weder durch Haupt- noch durch Nebenanlagen bebaubar oder versiegelbar.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmt durch textliche Festsetzung Nr. 1.5, dass die Geländeoberfläche höhenmäßig unverändert zu belassen ist. Ausgenommen davon sind geringfügige Nivellierungen sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Grundfläche von 25 m².
- Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmt durch textliche Festsetzung Nr. 3.8, dass die Planstraße beidseits mit insgesamt 60 großkronigen Bäumen

zu bepflanzen ist und dass beidseits in einer Breite von je zwei Metern Wiesenbanquette anzulegen sind.

- Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmt durch textliche Festsetzung Nr. 3.9, dass mindestens 50 % der Wandflächen der Garagen und Nebenanlagen mit 2 bis 3 Pflanzen pro laufendem Meter zu begrünen sind, soweit die Wandflächen nicht auf der Flurstücksgrenze stehen.

*Abbildung 18: Vegetationsflächen mit Schutzstatusverlust*



Vegetationsflächen mit Schutzstatusverlust			
Objektname		Info	Fläche
	Typ 03	032492 - Sonstige ruderaler Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs	853 m <sup>2</sup>
	Typ 07	071022 Laubgebüsche frischer Standorte , überwiegend nicht heimische Arten	67 m <sup>2</sup>
	Typ 09	082828 - Sonstige Vorwälder frischer Standorte	393 m <sup>2</sup>
	Typ 15	0715311 - Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	317 m <sup>2</sup>
	Typ 16	0715321 - Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	479 m <sup>2</sup>
	Typ 18	10111 - Gartenbrachen	240 m <sup>2</sup>
	Typ 21	12261 - Ziergärten	358 m <sup>2</sup>
	Typ 23	12263 - Gärten mit Waldbaumbestand	160 m <sup>2</sup>
Summe:			2868 m <sup>2</sup>

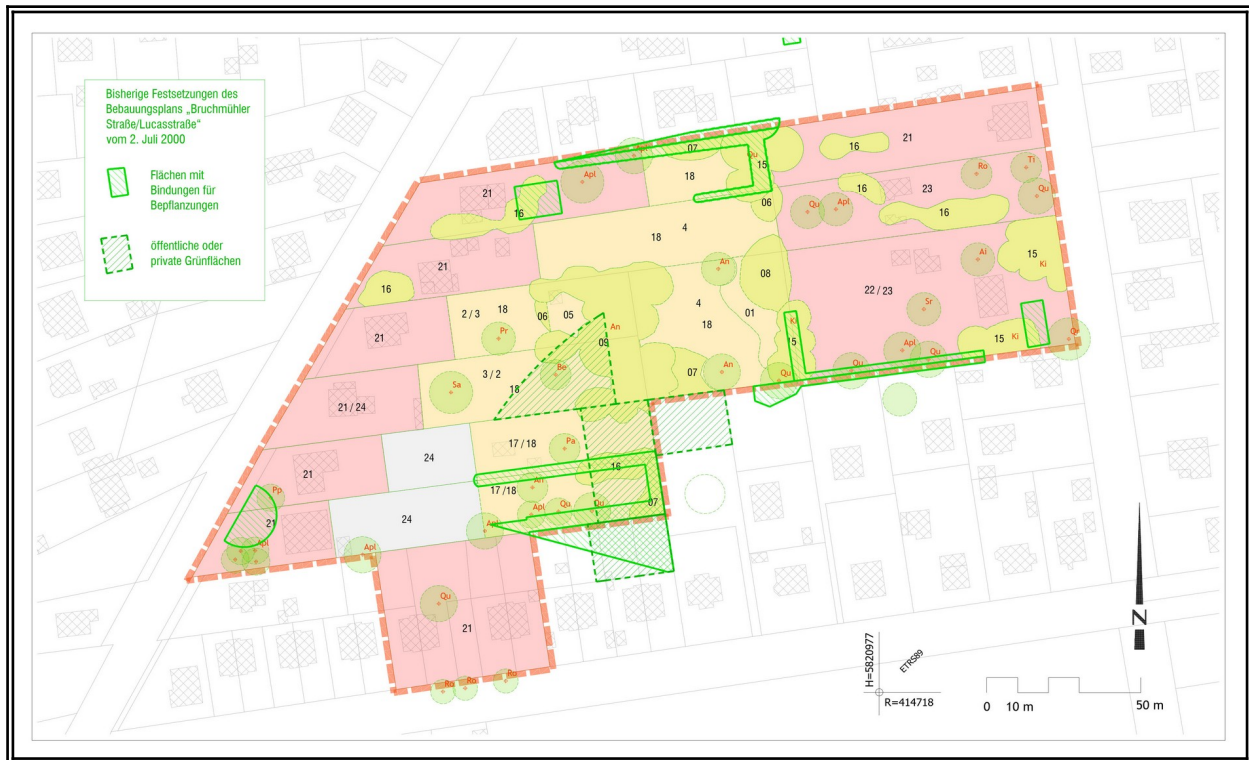
### **Erheblichkeit**

Die entfallenden zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen, die die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Baurechts auf Natur und Landschaft mindern oder teilweise ausgleichen, betreffen 700 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche, 840 m<sup>2</sup> private



Grünfläche und 1.591 m<sup>2</sup> Pflanzbindungen. Insgesamt verlieren 2.868 m<sup>2</sup> Biotopflächen ihren Schutzstatus. Das entspricht 10,5 % des 27.195 m<sup>2</sup> großen Plangebiets<sup>47</sup>. Die Auswirkungen dieser Planänderung werden als erheblich bewertet.

**Abbildung 19: Grünordnerische Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans überlagert mit Baumbestand und Biotopstruktur**



#### Vegetationsstrukturen mit besonderer Wertigkeit



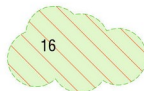
Solitärbaum, heimische Baumart



Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume



Solitärbaum, Spitzahorn




Baumgruppe, nichtheimische Baumarten, überwiegend Altbäume



Gehölze in der Karte

An	Eschen-Ahorn ( <i>Acer negundo</i> )*
Apl	Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
Al	Götterbaum ( <i>Alnus altissima</i> )*
Bp	Birke ( <i>Betula pendula</i> )
Ki	Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )
Pa	Südkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Pp	Auen-Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Pr	Blutpflaume ( <i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra')*
Qu	Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )
Qr	Rot-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )*
Ro	Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )*
Sa	Trauerweide ( <i>Salix alba</i> 'Tristis')
Sr	Rötel-Weide ( <i>Salix x rubens</i> )
Ti	Linde ( <i>Tilia spec.</i> )

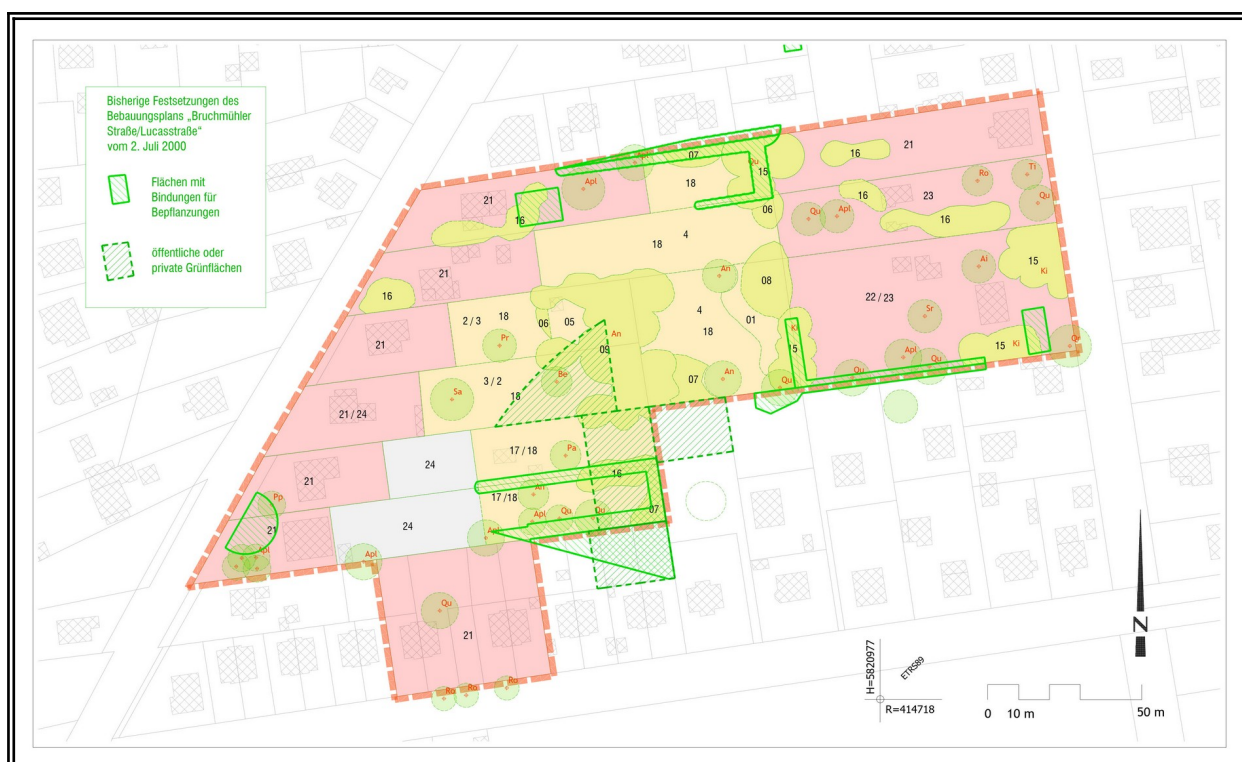
\* in Brandenburg nicht heimisch

<b>PROJEKT</b> Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bruchmühlener Straße / Lucasstraße“ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Landkreis Märkisch-Oderland		<b>PLANTYP</b> Bestandskarte Hintergrund: ALK Grundlage	
<b>PLANGEBER</b> Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Am Markt 8 15345 Petershagen/Eggersdorf		<b>PLANINHALT</b> Überlagerung Biotoptypen / bisherige Festsetzungen des B-Plans vom 2. Juli 2000	
<b>VORHABENTRÄGER</b>		<b>PLANGRUNDLAGE</b> ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) Biotoptypenkartierung Kartierungsstand: 06-2020 Kartierung durch Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner	
<b>PLANVERFASSER</b>  Planungsbüro GRIGOLEIT Gaudystraße 7 10437 Berlin T (030) 44031020 F (030) 44031024 eMail info@buero-grigoleit.de		Maßstab 1 : 1000	Blattgröße: H = 420 mm B = 420 mm
		bearb.: roh gez.: gri	Index: a 29.09.2024
		Plannummer PE_BRUCH_ÜB-01	
		Datei PE_BRUCH_2017.dwg	

<sup>47</sup> Da sich die Festsetzungen „Grünfläche“ und „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen“ teilweise überlagern, ist die vom Schutzstatusverlust betroffene Fläche kleiner als die Summe der Flächen in der Tabelle 12 auf Seite 62.



Abbildung 20: Überlagerung B-Plan Entwurf / Baumbestand und Biotopstruktur



Vegetationsstrukturen mit besonderer Wertigkeit



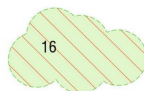
Solitärbaum, heimische Baumart



Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume



Solitärbaum, Spitzahorn




Baumgruppe, nichtheimische Baumarten, überwiegend Altbäume



Gehölze in der Karte

- An Eschen-Ahorn (*Acer negundo*)\*
- Apl Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Al Götterbaum (*Ailanthus altissima*)\*
- Bp Birke (*Betula pendula*)
- Ki Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- Pa Südkirsche (*Prunus avium*)
- Pp Auen-Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Pr Blutpflaume (*Prunus cerasifera* 'Nigra')\*
- Qu Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Qr Rot-Eiche (*Quercus rubra*)\*
- Ro Robinie (*Robinia pseudoacacia*)\*
- Sa Trauerweide (*Salix alba* 'Tristis')
- Sr Rotele-Weide (*Salix x rubens*)
- Ti Linde (*Tilia spec.*)

\* in Brandenburg nicht heimisch

<b>PROJEKT</b> Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bruchmühler Straße / Lucasstraße“ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Landkreis Märkisch-Oderland	<b>PLANTYP</b> Bestandskarte Hintergrund: ALK Grundlage		
<b>PLANGEBER</b> Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Am Markt 8 15345 Petershagen/Eggersdorf	<b>PLANINHALT</b> Überlagerung Biotoptypen / Verkehrsflächen u. Baugrenzen des B-Plans vom 2. Juli 2000		
<b>VORHABENTRÄGER</b>	<b>PLANGRUNDLAGE</b> ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) Biotoptypenkartierung Kartierungsstand: 06-2020 Kartierung durch Dipl.-Ing Maria-Sofie Rohner		
<b>PLANVERFASSER</b>  Planungsbüro GRIGOLEIT Gaudystraße 7 10437 Berlin T (030) 44031020 F (030) 44031024 eMail info@buero-grigoleit.de	<b>Maßstab</b> 1 : 1000	<b>Blattgröße:</b> H = 420 mm B = 420 mm	<b>bearb.:</b> roh <b>gez.:</b> gri <b>Index:</b> a 29.09.2024
<b>Plannummer PE_BRUCH_ÜB-02</b> Datei PE_BRUCH_207.dwg			

#### 4.2.2.2 Tiere und Lebensstätten

##### Planungszustand

Auswirkungen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes auf Tiere und Lebensstätten können von der Beseitigung der Bestandsgebäude und von dem Verlust an Vegetationsflächen und Einzelgehölzen ausgehen.

---

### Fledermäuse

Der Große Abendsegler jagt in großer Höhe über dem Gebiet, ohne eine direkte Bindung zum B-Plangebiet zu zeigen. Die Rauhaut- und Zwergfledermaus jagen in geringer Höhe, u. a. ständig entlang der von Bäumen gesäumten umgebenden Straßen. Die umliegenden Gebäude, bevorzugt ältere, sowie Quartierstrukturen aufweisende Altbäume, u. a. in Vernetzung mit Gewässern, wie dem Mühlenfließ sowie den Giebelseen bieten Fledermäusen optimale Lebensräume.

Mit der Inanspruchnahme des neu geschaffenen Baurechts und der damit möglicherweise verbundenen Beseitigung von Lebensstätten von Fledermäusen könnte ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Da der Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Baurechts nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben wird, muss die verbindliche artenschutzrechtliche Beurteilung zeitnah vor der Inanspruchnahme des Baurechts durchgeführt werden.

Im Falle des Nachweises von Quartieren ist zunächst zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist dies nicht der Fall, ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen sind z.B. die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Gebäuden und Bäumen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag benennt Beispiele und Bezugsquellen (siehe Anhang).

### Brutvögel

Im Zuge der Kartierungen wurden 15 Arten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst. Eine Auflistung aller festgestellten Arten im Untersuchungsgebiet und dem unmittelbaren Randbereich zeigt Tabelle 11 auf Seite 57.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Das betrifft im Plangebiet die nachgewiesenen Baum-, Boden- und Buschbrüter.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft innerhalb des Plangebietes die sechs Arten Kohlmeise, Blaumeise, Grünspecht, Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz und Haussperling. Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungsstätten ist zunächst zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist dies nicht der Fall, ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44

---

BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Fortpflanzungsstätten sind Ersatzmaßnahmen wie die Anbringung von Nisthilfen notwendig.

Obwohl im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, sollte - auf der sicheren Seite liegend - durch textliche Festsetzung bestimmt werden, dass an neu errichteten Gebäuden Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen sind.

### ***Erheblichkeit***

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich besonders oder streng geschützter Tierarten und Lebensstätten unter Berücksichtigung der im faunistischen Fachgutachten beschriebenen Schutzmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen werden.

### ***Nullvariante***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße) weiter gelten. Damit würde eine geringere Versiegelung durch Inanspruchnahme des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffenen Baurechts erfolgen, und es würden zeichnerische oder textliche Festsetzungen rechtskräftig bleiben, die die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Baurechts auf Natur und Landschaft mindern oder teilweise ausgleichen. Gleichwohl wäre auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von Flächen zulässig.

## **4.2.2.3 Schutzgut Boden**

### ***Planungszustand***

Durch die Planung verändern sich die für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden relevanten Parameter gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt:

- Die Gesamtfläche der festgesetzten Baugebiete (Wohngebiete) erhöht sich von 22.466 m<sup>2</sup> auf 25.877 m<sup>2</sup>. Das ist ein Zuwachs von 3.411 m<sup>2</sup>.
- Dieser Zuwachs an Baugebietsfläche entsteht durch den Wegfall von 1.540 m<sup>2</sup> öffentliche und private Grünflächen und durch den Wegfall von 1.871 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
- Die maximal zulässige Versiegelung erhöht sich durch die Vergrößerung der Baugebietsfläche bei den Hauptanlagen um 284 m<sup>2</sup> und bei den Nebenanlagen um 1.061 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wirkt sich aus, dass gemäß textlicher Festsetzung § 3 Abs. 4 teilversiegelte Flächen für Nebenanlagen künftig nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche und die zulässige Grundflächenüberschreitung anzurechnen sind. Wenn alle Nebenanlagen als teilversiegel-

te Flächen hergestellt werden, würde sich die für durch zulässige Nebenanlagen versiegelte Fläche theoretisch verdoppeln. In der Praxis wird dies nicht der Fall sein, weil Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Schuppen, Swimmingpools nicht als teilversiegelte Flächen angerechnet werden können.

- Durch die Verkürzung und Verschmälerung der Planstraße nimmt die hier zu erwartende Versiegelung um ca. 1.500 m<sup>2</sup> gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Dabei wird unterstellt, dass die Straßenverkehrsflächen wegen der vorgeschriebenen Versickerung des anfallenden Regenwassers nur zu 80% versiegelt sind.
- Durch eine maximale Ausschöpfung des Baurechts würde sich die zulässige Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans um 3.307 m<sup>2</sup> erhöhen.

*Tabelle 13: Versiegelungsbilanz / Vergleich rechtskräftiger B-Plan (bisher) und geänderter B-Plan (2. Entwurf)*

Flächenbilanz bisher		Flächenbilanz Entwurf		
Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Zuwachs (+) Abnahme (-) m <sup>2</sup>
WA	4.984	WA1	5.660	
WR1	513	WA2	6.921	
WR2	8.835	WA3	3.794	
WR3	5.701	WA4	3.844	
WR4	1.860	WA5	3.364	
WR5	573	WA6	2.294	
Wohngebiete ges.	22.466	WA ges.	25.877	3.411
Grünflächen	1.540			-1.540
SVF*	520	SVF1	520	
VBZ**	2.669	SVF2	796	-1.873
Summen	27.195	Summe	27.193	
Geltungsbereich	27.196		27.196	
zulässige Grundfläche HA	4.796		5.080	284
zulässige Überschreitung für NA	2.398		3.459	1.061
zusätzl. bei Teilversiegelung der NA ***	0		3.459	3.459
Versiegelung durch HA und NA ges.	7.194		11.998	4.804
Versiegelung SVF* (80%)	2.135		638	-1.497
Versiegelung gesamt	9.329		12.636	3.307

\* SVF = Straßenverkehrsfläche

\*\* VBZ = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

\*\*\* theoretischer Wert

---

### ***Erheblichkeit***

Mit folgenden allgemeinen Auswirkungen der zunehmenden Versiegelung ist zu rechnen:

- Veränderung der Bodenprofile innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen zuzüglich der Erschließungsflächen und sonstigen Nebenanlagen,
- Abtransport und Deponierung des Bodenaushubs für Fundamente,
- bauzeitlich bedingte Verdichtung von Böden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden als erheblich eingestuft und sind in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

### ***Nullvariante***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße) weiter gelten. Damit würde eine geringere Versiegelung durch Inanspruchnahme des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffenen Baurechts erfolgen, und es würden zeichnerische oder textliche Festsetzungen rechtskräftig bleiben, die die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Baurechts auf Natur und Landschaft mindern oder teilweise ausgleichen. Gleichwohl wäre auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von Flächen zulässig.

#### **4.2.2.4 Schutzgut Wasser**

##### ***Planungszustand***

Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes auf das Schutzgut Wasser betreffen vor allem das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildungsrate. Entsprechend der im vorherigen Kapitel „Schutzgut Boden“ beschriebenen Zunahme der Versiegelung nehmen das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen ab.

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert das Land die rechtlichen Vorgaben der EU-Richtlinie 2000/60/EG und des Wasserhaushaltsgesetzes. § 54 Absatz 4 BbgWG schreibt vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Für die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge von Bodenversiegelung spricht § 54 Absatz 3 BbgWG ein Minimierungsgebot aus.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

---

### ***Erheblichkeit***

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen (Regenwasserversickerung) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser führen.

### ***Nullvariante***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße) weiter gelten. Damit würde eine geringere Versiegelung durch Inanspruchnahme des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffenen Baurechts erfolgen, und es würden zeichnerische oder textliche Festsetzungen rechtskräftig bleiben, die die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Baurechts auf Natur und Landschaft mindern oder teilweise ausgleichen. Gleichwohl wäre auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von Flächen zulässig.

#### **4.2.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene**

### ***Planungszustand***

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Zunahme der Versiegelung und damit eine Erhöhung der Belastungen des Mikroklimas zu erwarten.

Nachhaltige lufthygienische Belastungen sind durch die über das bisher zulässige Maß hinausgehende Bebauung nicht zu erwarten.

### ***Erheblichkeit***

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Lufthygiene führen.

### ***Nullvariante***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße) weiter gelten. Damit würde eine geringere Versiegelung durch Inanspruchnahme des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffenen Baurechts erfolgen, und es würden zeichnerische oder textliche Festsetzungen rechtskräftig bleiben, die die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Baurechts auf Natur und Landschaft mindern oder teilweise ausgleichen. Gleichwohl wäre auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von Flächen zulässig.



---

#### **4.2.2.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung**

##### ***Planungszustand***

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die bauliche Verdichtung eines durch Einzelhausbebauung und Gärten geprägten Siedlungsbereichs. Durch die geplante zusätzliche Bebauung im Blockinnenbereich und durch die mit ihr einhergehende gärtnerische Neugestaltung der nichtüberbauten Flächen wird sich das von außen, d.h. von den öffentlichen Straßen her wahrnehmbare Landschaftsbild verändern. Dabei wird sich der zu erwartende Verlust an z.T. alten Bäumen besonders auswirken. Die Veränderungen finden innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebiets statt und betreffen keine für die landschaftsbezogene Erholung relevanten Bereiche.

##### ***Erheblichkeit***

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds liegt nicht vor.

##### ***Nullvariante***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße) weiter gelten. Damit würde eine geringere Versiegelung durch Inanspruchnahme des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffenen Baurechts erfolgen, und es würden zeichnerische oder textliche Festsetzungen rechtskräftig bleiben, die die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Baurechts auf das Landschaftsbild mindern oder teilweise ausgleichen. Gleichwohl wäre auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von Flächen zulässig.

#### **4.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### ***Planungszustand und Erheblichkeit***

Da im Plangebiet keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler vorhanden sind, wird die Inanspruchnahme von Baurecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, nicht mit einer Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern verbunden sein.

#### **4.2.2.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

##### ***Planungszustand***

Durch die Inanspruchnahme des mit dem Bebauungsplan geänderten Baurechts und die geplante zusätzliche Bebauung im Blockinnenbereich sind keine Beeinträchtigungen des Lebens, der Gesundheit oder des Wohlbefindens von Menschen zu erwarten.

---

## ***Erheblichkeit***

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen führen.

## ***Nullvariante***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße) weiter gelten. Damit wäre auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans eine deutlich über den Bestand hinausgehende Bebauung und Versiegelung von Flächen zulässig.

### **4.2.2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes**

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB),
- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB) und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB)

sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Regelungen bei Umsetzung der geplanten Vorhaben wird vorausgesetzt.

### **4.2.3 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen**

Unter Berücksichtigung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die auf Grund ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit als ausgleichspflichtige Eingriffe gewertet werden. In der zusammenfassenden Eingriff-Ausgleich-Bilanz (Tabelle 15 auf Seite 74) sind Eingriffe und vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festset-

zungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Kompensationsflächen, d.h. Ausgleichs- und Ersatzflächen, haben generell folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Die Flächen müssen über ein Aufwertungspotenzial verfügen.
- Über die Flächen muss Verfügungsberechtigung in geeigneter Form (Eigentum, Pacht, andere privatrechtliche Verträge mit entsprechender grundbuchrechtlicher Sicherung) bestehen, mindestens so lange, wie das Vorhaben besteht bzw. die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen fortwähren.

Dabei werden an die funktionalen und räumlichen Anforderungen bei Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen vor Ort) und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen im Naturraum) unterschiedlich hohe Maßstäbe gelegt. Je bedeutender die verlorengegangene Funktion ist, desto enger muss der Bezug der Kompensationsmaßnahmen zu den betroffenen Funktionen sein, um als Ausgleich zu gelten. Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale und räumliche Bezug gekoppelt.

Grundsätzlich ergibt sich der erforderliche Kompensationsumfang nach dem Umfang der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Eingriffsflächen. Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gibt Tabelle 14. Die ökologische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE (MLUV, 2009) verbal argumentativ.

*Tabelle 14: Übersicht: Betroffenheit der Schutzgüter von Auswirkungen des Bebauungsplans*

Schutzgut	Betroffenheit	Erheblichkeit
Pflanzen und Biotope	Vegetationsflächenverlust durch Versiegelung	●
Tiere und Lebensstätten	Lebensraumverlust, Störungen	○
Boden	Bodenverlust durch Versiegelung	●
Wasser	Regenwasserrückhaltung u. Grundwasserspense	○
Klima / Lufthygiene	Lokalklimatische Veränderungen	○
Landschaftsbild	Neugestaltung des Landschaftsraums	○
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale	○
Mensch / Gesundheit	Lärmbelastung	○
○ = keine bis geringe Auswirkungen      ● = erhebliche Auswirkungen		

Tabelle 15: Eingriff-Ausgleichs-Bilanz (Übersicht)

Ausgleich und Ersatz									
Eingriff	Konflikt-Nr. Schutzgut	Beschreibung	Umfang	zusätzlich Angaben	Maßnahmen-Nr. A = Ausgleich E = Ersatz	Beschreibung	Umfang	Ort	verbleibende Defizite
Biotoptop 1.1		Verlust von Gehölzstrukturen (Vorwälder frischer Standorte - Biotoptyp 082828 - 393 m² und Laubgehäusche frischer Standorte - Biotoptyp 071021 - 67 m² ) durch Wegfall des flächenhaften Schutzstatus	460 m2	Wertstufe 2 (gering)	A1	TF § 10 Abs. 4 bis 6 - Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume	1 Baum für die ersten 60cm STU, ein weiterer Baum für jede weitere angefangene 30cm STU / ersatzweise Pflanzung von Hecken	auf dem Grundstück des Eingriffs	
Biotoptop 1.2		Verlust von Gehölzstrukturen (Baumgruppen, überwiegend Altbäume) Biotoptyp 0715311 - 317 m² Biotoptyp 0715321 - 479 m² durch Wegfall des flächenhaften Schutzstatus	796 m2	Wertstufe 2 (gering)					
Biotoptop 1.3		Verlust von Gras- und Staudenfluren (ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs - Biotoptyp 032492) durch Wegfall des flächenhaften Schutzstatus	853 m2	Wertstufe 1 (sehr gering)					
Biotoptop 1.4		Verlust von Gartenbrachen und Gärten - Biotoptypen 10111 (240 m²), 12261 (358 m²), 12263 (160 m²) durch Wegfall des flächenhaften Schutzstatus	758 m2	Wertstufe 1 (sehr gering)					
Biotoptop 1.6		Verlust von Einzelbäumen STU >= 60cm		nicht quantifizierbar	A1	TF § 10 Abs. 4 bis 6 - Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume	1 Baum für die ersten 60cm STU, ein weiterer Baum für jede weitere angefangene 30cm STU* ersatzweise Pflanzung von Hecken	auf dem Grundstück des Eingriffs	
Boden 1.1		Erhöhung der Versiegelung gegenüber der vor der Planänderung zulässigen Versiegelung bei maximaler Ausschöpfung des Baurechts	3.672 m2		A2	TF § 9 Abs. 1 und 2 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken	1 Baum je angefangene 40 m² neu versiegelte Baugrundstücksfläche*	auf dem Grundstück des Eingriffs	
		* bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m², wobei geschützte Bestandsbäume auf die Ermittlung der Pflanzdichte anzurechnen sind.							

---

#### 4.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

##### *TF § 3 Abs. 4 - Beschränkung der Versiegelung*

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sind. Gleichzeitig wird jedoch bestimmt, dass die so hergestellten Flächen nur zur Hälfte auf die zulässigen Grundflächen anzurechnen sind. Durch die dadurch ermöglichte Verdoppelung der versiegelten Fläche wird die positive Wirkung der Festsetzung auf die Schutzgüter Boden und Wasser aufgehoben.

##### *TF § 12 Abs. 1 bis 3 - Schutz von Bäumen*

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass folgende Bäume geschützt und zu pflegen sind:

- Laubbäume, Nadelbäume und Obstbäume der Arten Esskastanie und Walnuss mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen,
- mehrstämmige Bäume, wenn ein Stämmeling in 130 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 50 cm hat.

#### 4.2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

##### *TF § 11 Abs. 1 und 2 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken*

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass je angefangene 40 m<sup>2</sup> neu versiegelter Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenlisten I bis III mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen ist. Diese Ausgleichspflanzung kann bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> unversiegelter Grundstücksfläche gefordert werden. Geschützte Bestandsbäume sind auf diese Obergrenze anzurechnen.

Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, kann ersatzweise eine freiwachsende Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> statt eines Baumes gepflanzt werden.

##### *TF § 12 Abs. 4 bis 6 - Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume*

Wird ein geschützter Baum gefällt, ist als Ersatz für die ersten 60 cm Stammumfang in 130 cm Höhe ein Baum und für je weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein weiterer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge der Stämmelinge maßgeblich, die 50 cm überschreiten. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden; Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

---

Ersatzpflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> unversegelter Grundstücksfläche gefordert werden; geschützte Bestandsbäume gemäß Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, können die als Ersatz zu pflanzenden Bäume jeweils durch eine frei-wachsende Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzungen können bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Baugrundstücksfläche gefordert werden.

Die durchgeführten Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

#### 4.2.3.3 Pflanzenlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

##### Pflanzenliste I: Feuchte bis frische Standorte

###### 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-Apple	<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 hollandica</i>

###### Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>



---

Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Rote Johannisbeere  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Filz-Rose  
Sal-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden  
Euonymus europaea  
Frangula alnus  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Ribes rubrum  
Rosa canina agg.  
Rosa corymbifera agg.  
Rosa tomentosa agg.  
Salix caprea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

### **Pflanzenliste II: Trockene Standorte**

#### **Bäume:**

Sand-Birke  
Zweiggriffliger Weißdorn  
Gemeine Kiefer  
Zitter-Pappel  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Eberesche

Betula pendula  
Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata  
Pinus sylvestris  
Populus tremula  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia

#### **Sträucher:**

Roter Hartriegel  
Weißdorn  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Wein-Rose  
Filz-Rose  
Sal-Weide  
Besenginster

Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina agg.  
Rosa corymbifera agg.  
Rosa rubiginosa agg.  
Rosa tomentosa agg.  
Salix caprea  
Sarthamnus scoparius

### **Pflanzenliste III: Obstgehölze (Hochstämme)**

Echte Walnuss  
Kultur-Apfel-Sorten  
Süßkirsche-Sorten  
Sauerkirsche-Sorten  
Kulturpflaume-Sorten  
Kultur-Birne

Juglans regia  
Malus domestica-Kultivare  
Prunus avium-Kultivare  
Prunus cerasus-Kultivare  
Prunus domestica-Kultivare  
Pyrus communis-Kultivare

---

## **4.3 Zusätzliche Angaben**

### **4.3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgüter umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Biotoptypenkartierung nach der Brandenburger Biotoptypenliste, verbal-argumentative Biotopbewertung;
- Erfassung der Versiegelung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

### **4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

---

### 4.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ ist seit dem 2. Juli 2000 rechtsverbindlich und sieht im Innern des Blocks eine Planstraße vor, die allerdings bis heute nicht realisiert werden konnte, da die erforderlichen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeindevertretung hat daher in ihrer Sitzung am 16. Mai 2019 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ einzuleiten.

Mit dem Änderungsverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Prüfung von Alternativen zur Planstraße,
- Anpassung/Regulierung der zukünftigen Baufelder,
- Prüfung der grünordnerischen Festsetzungen,
- Prüfung weiterer aktueller Erfordernisse zur Schaffung von größerer Flexibilität (z.B. überbaubare Grundstücksflächen, städtebauliche Kennwerte).

Die 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst ein 27.196 m<sup>2</sup> großes Teilgebiet des ursprünglichen, am 2. Juli 2000 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans.

Durch den geänderten Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen geschaffen. Erlaubte der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von 9.329 m<sup>2</sup>, so schafft der geänderte Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Versiegelung von 12.636 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet eine Zunahme um 3.307 m<sup>2</sup>.

Die Erhöhung der baurechtlich zulässigen Versiegelung ist hinsichtlich des **Schutzgutes Pflanzen und Biotope** mit Vegetationsflächenverlusten verbunden. Insgesamt verliert eine Fläche von 2.868 m<sup>2</sup> ihren Schutzstatus durch Aufhebung der Festsetzung als private oder öffentliche Grünfläche oder durch Aufhebung der Bindung für Bepflanzungen. Von den potenziellen Flächenverlusten sind folgende Biototypen betroffen:

• Sonstige ruderaler Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs	853 m <sup>2</sup>
• Laubgebüsche frischer Standorte , überwiegend nichtheimische Arten	67 m <sup>2</sup>
• Sonstige Vorwälder frischer Standorte	393 m <sup>2</sup>
• Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	317 m <sup>2</sup>
• Baumgruppen, nichtheimische Baumarten, überwiegend Altbäume	479 m <sup>2</sup>
• Gartenbrachen	240 m <sup>2</sup>
• Ziergärten	358 m <sup>2</sup>
• Gärten mit Waldbaumbestand	160 m <sup>2</sup>
• Summe	2.868 m <sup>2</sup>

Zusätzlich zu den flächenhaft erfassten Verlusten muss mit einer nicht quantifizierbaren Anzahl von Baumfällungen gerechnet werden.

---

Der Eingriff in flächenhaft bilanzierte Biotope stellt einen ausgleichspflichtigen Konflikt dar und wird unter den Nummern *[Biotop 1.1]*, *[Biotop 1.2]*, *[Biotop 1.3]* und *[Biotop 1.4]* in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Der Ausgleich für die Beseitigung von Bäumen erfolgt durch eine generelle textliche Festsetzung zum Schutz von Bäumen mit einem Stammumfang > 60 cm und durch die darin enthaltene Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei unvermeidbaren Baumfällungen.

Der Verlust von Lebensstätten von streng geschützten Tierarten (Fledermäuse) und von besonders geschützten Vogelarten (Brutvögel) ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend beurteilbar. Der Bebauungsplan enthält daher den Hinweis, dass vor dem Abriss von Gebäuden und vor dem Fällen von Bäumen eine vorhabenbezogene Untersuchung artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalte durchzuführen ist.

Die Erhöhung der baurechtlich zulässigen Versiegelung ist hinsichtlich des **Schutzgutes Boden** mit Beeinträchtigungen verbunden. Durch eine maximale Ausschöpfung des Baurechts würde sich die zulässige Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans um 3.307 m<sup>2</sup> erhöhen. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden als erheblich eingestuft und sind in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz unter der Konfliktnummer *[Boden 1.1]* berücksichtigt.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor, die einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet entgegenstehen. Es ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Versickerung erfolgt. Hinsichtlich des **Schutzguts Wasser** sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächengewässer durch das Vorhaben zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Zunahme der Versiegelung und damit eine Belastung des Mikroklimas zu erwarten. Nachhaltige lufthygienische Belastungen sind durch die über den Bestand hinausgehende Bebauung nicht zu erwarten, da von ihr selbst und von dem zunehmenden Fahrzeugverkehr keine lufthygienisch bedenklichen Emissionen ausgehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des **Schutzguts Klima und Lufthygiene**.

Da im Plangebiet keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler vorhanden sind, wird die Inanspruchnahme von Baurecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, nicht mit einer Beeinträchtigung des **Schutzguts Kultur- und Sachgüter** verbunden sein.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des **Schutzguts Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen** führen.

---

#### 4.3.4 Quellenverzeichnis

- Barthel, P.H. & A.J. Helbig 2005: Artenliste der Vögel Deutschlands. *Limicola* 19: S. 89-111
- Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- Bundesamt für Naturschutz: Besonderer Artenschutz bei Eingriffen.  
[http://www.bfn.de/0306\\_eingriffe-artenschutz.html](http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html)
- Fachinformationssystem Boden: Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg.  
<http://www.geo.brandenburg.de/boden>
- Fachinformationssystem Wasser. Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg  
<http://www.geo.brandenburg.de/hyk50>
- Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Aufhebungssatzung zur Satzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Baumschutzsatzung) vom 23. April 2015, beschlossen am 8.1.2019 im Hauptausschuss. Inkrafttreten der Aufhebungssatzung am 24.01.2019.
- Köstler, H., Grabowski, C., Moeck, M. & M. Fietz (2003, 2005): Biotoptypenliste Berlins und Erläuterungstexte. - Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.
- Krausch, H.-D. 1993: Potentielle natürliche Vegetation. In: Umweltbundesamt (ed.), Ökologische Ressourcenplanung, Berlin und Umland - Planungsgrundlagen. FB 90051, UBA-Texte. Berlin: Umweltbundesamt, 8 pp.
- Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) 2003: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1: Kartierungsanleitung und Anlagen. 312 S. und Band 2 (2007): Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie. 3 Aufl., 512 S.
- Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) (2004): Biotopkartierung Brandenburg Band 1: Kartierungsanleitung und Anlagen, 312 S., Potsdam.
- Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung Brandenburg Band 2: Beschreibung der Biotoptypen, 512 S., Potsdam.
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz Brandenburg (Hrsg.) (2014): Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie in Brandenburg.- NuL Brandenburg 23, H. 3,4.
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE), Potsdam 2009
- Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U., Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., R & A. Ssymank (Bearb.) 2003: Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 - Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69/Band.1
- RISTOW, M., HERRMANN, A., ILLIG, H., KLÄGE, H.-C., KLEMM, G., KUMMER, V., MA-CHATZI, B., RÄTZEL, S., SCHWARZ, R. & F. ZIMMERMANN (2006): Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs.- Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.), Natursch. Landschaftspf. Bbg. 15 (4), Beilage.
- Rohner, Maria-Sofie: Biotoptypenkartierung B-Plan „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“, Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Berlin (2020)

- 
- Ryslavy, T., Haupt, H. & R. Beschow 2011: Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin - Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. Otis Bd. 19 - Sonderheft.
- Scharon, Jens: Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet "Bruchmühler Straße - Lucasstraße" in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf – Landkreis Märkisch-Oderland – Berlin, Juli 2022
- Schnitter, P., Eichen, C., Ellwanger, G., Neukirchen, M. & E. Schröder 2006: Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle), Sonderheft 2
- Scholz, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam, 93 S.
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 25], S.438).



## 4.3.5 Anhang

Karte B-01 Biotoptypen Bestand M 1:1000 (verkleinerte Abb.)



A. Biotoptypen im Geltungsbereich		
Objektname	Info	Fläche
A1: Bäume der Bebauungsfläche		
10	10160 - Ziermischbaumarten	1850 m²
17	10111 - Gärten *	
19	10272 - Anpflanzung von Bäumen *	
20	10273 - Hecke (Formschicht)	
21	12081 - Einzel- und Reihenbaumbau mit Ziergärten	9430 m²
22	12082 - Einzel- und Reihenbaumbau mit Obstbaumbestand *	
23	12083 - Einzel- und Reihenbaumbau mit Wildbaumbestand	4610 m²
24	12100 - Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbau (in Betrieb)	1300 m²
A2: Gartenbau und Ruderaufbau		
** maßstabbedingte nicht differenziert dargestellt		
01	03210 - Landeplatzflächen	220 m²
02	03244 - Solitär- oder Gruppenbestände *	
03	03492 - Einzel- oder Gruppenbestände mit Gehölzaufbau *	
04	03102 - robuste heimische Gehölzarten *	
05	03142 - Staudenflächen (Stauden) / Gehölzflächen (Gehölze) / Staudenflächen (Stauden) / Gehölzflächen (Gehölze)	140 m²
18	10111 - Gartenbau	6300 m²
A3: Gehölze, Vordächer, Einzelgehölze und Baumgruppen		
** nicht differenziert dargestellt; Gehölzarten siehe Liste rechts		
06	071021 - Laubgehölze freier Standorte, überwiegend heimische Arten	4980 m²
07	071022 - Laubgehölze freier Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	370 m²
08	05207 - Eichen-Vordächer freier Standorte	320 m²
09	05208 - sonstige Vordächer freier Standorte	1900 m²
11	071021 - Solitärbaum, heimische Baumarten, Altbau *	
12	071022 - Solitärbaum, heimische Baumarten, Altbau *	
13	071021 - Solitärbaum, nicht heimische Baumarten, Altbau *	
14	071022 - Solitärbaum, nicht heimische Baumarten, Altbau *	
15	071011 - Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	1410 m²
16	071012 - Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	1210 m²
Summe		27170 m²

### Vegetationsstrukturen mit besonderer Wertigkeit



Solitärbaum, heimische Baumart



Solitärbaum, Spitzahorn



Gehölze in der Karte

- An Eschen-Ahorn (*Acer negundo*)
- Ap Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Al Götterbaum (*Hamamelis virginica*)
- Bp Birke (*Betula pendula*)
- Ki Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- Pa Silberleiche (*Pinus sibirica*)
- Pf Bläuliche (*Pinus peuceps*)
- Qa Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Qf Rot-Eiche (*Quercus robur*)
- Ro Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Sa Trauerweide (*Salix alba*)
- Sl Rote-Weide (*Salix rubra*)
- Li Linde (*Tilia spec.*)
- \* in Brandenburg nicht heimisch



Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume



Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume

<b>PROJEKT</b> Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bruchmühlener Straße / Lucasstraße“ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Landkreis Märkisch-Oderland		<b>PLANTYP</b> Bestandskarte Hintergrund: ALK Grundkarte	
<b>PLANGEBER</b> Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Am Markt 8 15345 Petershagen/Eggersdorf		<b>PLANKHALT</b> Biotoptypen Kartierungstand: Juni 2020 Kartierung durch Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner	
<b>VORHABENTRÄGER</b> ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster)		<b>PLANGRUNDLAGE</b> ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster)	
<b>PLANVERFASSER</b> Planungsbüro GRIGOLETT Gaudystraße 7 10437 Berlin T (030) 44031020 F (030) 44031024 eMail info@buero-grigolett.de		Maßstab 1 : 1000	Blattgröße H = 420 mm B = 420 mm
		bearb.: roh gpc: gpc	Index: a 01.02.2022
		Plannummer PE_BRUCH_B-01	
		Datum: PE_BRUCH_20k.may	

# Karte B-01-DOP Überlagerung Biotoptypen Bestand / Luftbild M 1:1000 (verkleinerte Abb.)



A. Biotoptypen im Geltungsbereich		
Objektname	Info	Fläche
A1. Besten der Bestandsaufnahme	* = maßstabbedingte nicht differenziert dargestellt	15532 m²
01	01010 - Zierpflanzensamen	
17	01011 - Gärten	
19	10072 - Anpflanzung von Sträuchern	
20	10073 - Hecke (Pflanzensamen)	
21	12001 - Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziegeln	8430 m²
22	12002 - Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziegeln	
23	12003 - Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziegeln	
24	12010 - Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbau (in Betrieb)	1000 m²
A2. Gartentrassen und Rudersysteme	* = maßstabbedingte nicht differenziert dargestellt	6880 m²
01	02010 - Gartentrassen	
02	02011 - Gartentrassen	
03	02012 - Gartentrassen	
04	02013 - Gartentrassen	
05	02014 - Gartentrassen	
06	02015 - Gartentrassen	
07	02016 - Gartentrassen	
08	02017 - Gartentrassen	
09	02018 - Gartentrassen	
10	02019 - Gartentrassen	
11	02020 - Gartentrassen	
12	02021 - Gartentrassen	
13	02022 - Gartentrassen	
14	02023 - Gartentrassen	
15	02024 - Gartentrassen	
16	02025 - Gartentrassen	
17	02026 - Gartentrassen	
18	02027 - Gartentrassen	
19	02028 - Gartentrassen	
20	02029 - Gartentrassen	
21	02030 - Gartentrassen	
22	02031 - Gartentrassen	
23	02032 - Gartentrassen	
24	02033 - Gartentrassen	
25	02034 - Gartentrassen	
26	02035 - Gartentrassen	
27	02036 - Gartentrassen	
28	02037 - Gartentrassen	
29	02038 - Gartentrassen	
30	02039 - Gartentrassen	
31	02040 - Gartentrassen	
32	02041 - Gartentrassen	
33	02042 - Gartentrassen	
34	02043 - Gartentrassen	
35	02044 - Gartentrassen	
36	02045 - Gartentrassen	
37	02046 - Gartentrassen	
38	02047 - Gartentrassen	
39	02048 - Gartentrassen	
40	02049 - Gartentrassen	
41	02050 - Gartentrassen	
42	02051 - Gartentrassen	
43	02052 - Gartentrassen	
44	02053 - Gartentrassen	
45	02054 - Gartentrassen	
46	02055 - Gartentrassen	
47	02056 - Gartentrassen	
48	02057 - Gartentrassen	
49	02058 - Gartentrassen	
50	02059 - Gartentrassen	
51	02060 - Gartentrassen	
52	02061 - Gartentrassen	
53	02062 - Gartentrassen	
54	02063 - Gartentrassen	
55	02064 - Gartentrassen	
56	02065 - Gartentrassen	
57	02066 - Gartentrassen	
58	02067 - Gartentrassen	
59	02068 - Gartentrassen	
60	02069 - Gartentrassen	
61	02070 - Gartentrassen	
62	02071 - Gartentrassen	
63	02072 - Gartentrassen	
64	02073 - Gartentrassen	
65	02074 - Gartentrassen	
66	02075 - Gartentrassen	
67	02076 - Gartentrassen	
68	02077 - Gartentrassen	
69	02078 - Gartentrassen	
70	02079 - Gartentrassen	
71	02080 - Gartentrassen	
72	02081 - Gartentrassen	
73	02082 - Gartentrassen	
74	02083 - Gartentrassen	
75	02084 - Gartentrassen	
76	02085 - Gartentrassen	
77	02086 - Gartentrassen	
78	02087 - Gartentrassen	
79	02088 - Gartentrassen	
80	02089 - Gartentrassen	
81	02090 - Gartentrassen	
82	02091 - Gartentrassen	
83	02092 - Gartentrassen	
84	02093 - Gartentrassen	
85	02094 - Gartentrassen	
86	02095 - Gartentrassen	
87	02096 - Gartentrassen	
88	02097 - Gartentrassen	
89	02098 - Gartentrassen	
90	02099 - Gartentrassen	
91	02100 - Gartentrassen	
92	02101 - Gartentrassen	
93	02102 - Gartentrassen	
94	02103 - Gartentrassen	
95	02104 - Gartentrassen	
96	02105 - Gartentrassen	
97	02106 - Gartentrassen	
98	02107 - Gartentrassen	
99	02108 - Gartentrassen	
100	02109 - Gartentrassen	
Summe		27170 m²

## Vegetationsstrukturen mit besonderer Wertigkeit



Solitärbaum, heimische Baumart



Solitärbaum, Spitzahorn



Gehölze in der Karte

- An Eichen-Ahorn (Acer negundo)\*
- Agf Spitz-Ahorn (Acer platanoides)\*
- Alr Götterbaum (Alnus altissima)\*
- Bp Birke (Betula pendula)
- K Kiefer (Pinus sylvestris)
- Pa Eukalyptus (Eucalyptus globulus)
- Pp Auen-Weidenbaum (Salix alba)
- Pr Blaugrün (Pyrus ussuriensis)\*
- Qu Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Qr Rot-Eiche (Quercus rubra)\*
- Ro Robinie (Robinia pseudoacacia)\*
- Sa Traubeneiche (Quercus petraea)
- Sl Rote-Weide (Salix rubra)
- Li Linde (Tilia spec.)
- Ti Linde (Tilia spec.)

\* in Brandenburg nicht heimisch



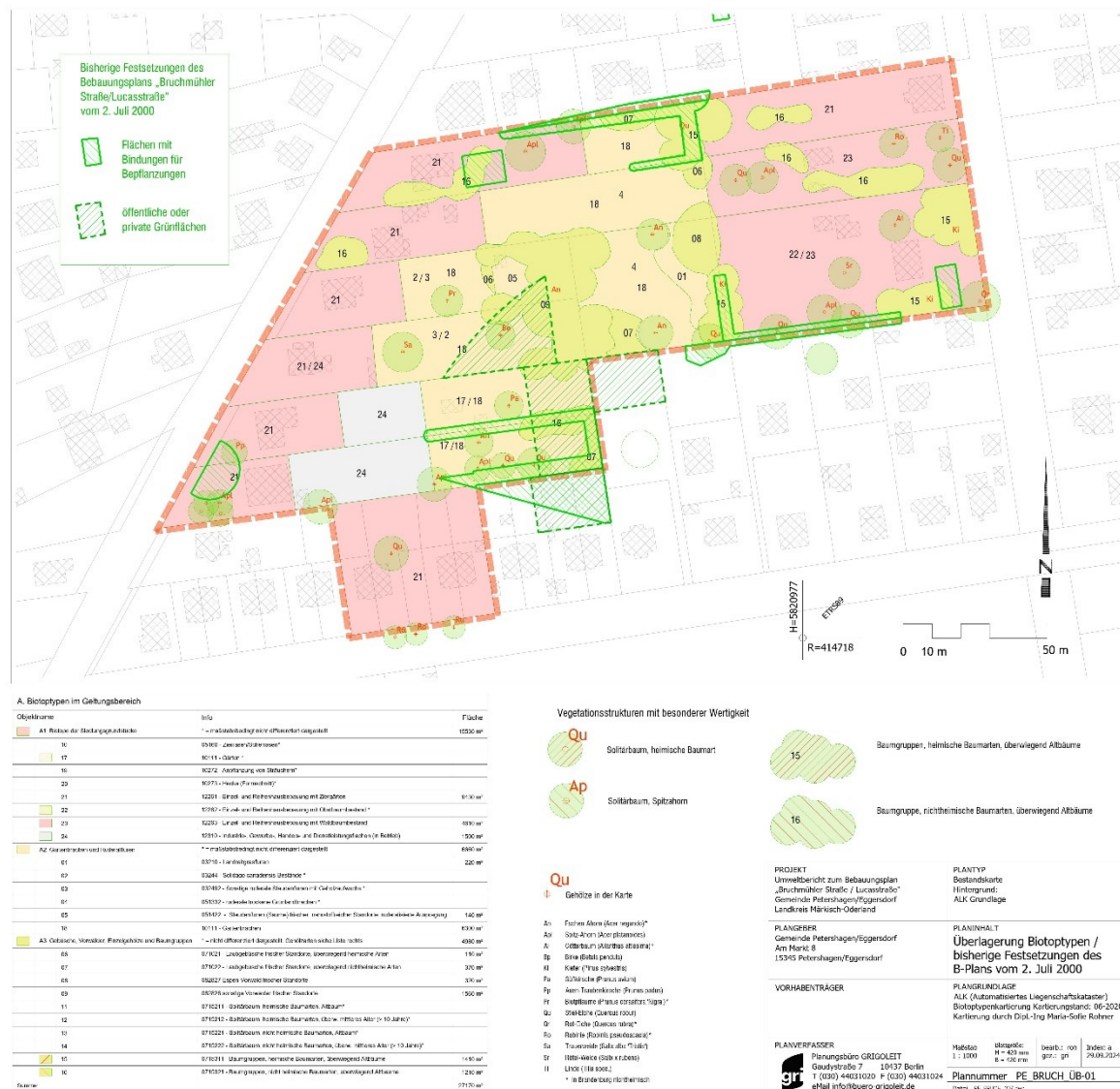
Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume



Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume

<b>PROJEKT</b> Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bruchmüller Straße / Lucasstraße“ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Landkreis Märkisch-Oderland		<b>PLANTYP</b> Bestandskarte Hintergrund: Digitales Orthophoto (DOP) Befliegung 12.04.2020	
<b>PLANGEBER</b> Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Am Markt 8 15345 Petershagen/Eggersdorf		<b>PLANNHÄLT</b> Biotoptypen Kartierungsdatum: Juni 2021 Kartierung durch: Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner	
<b>VORHABENTRÄGER</b>		<b>PLANGRUNDLAGE</b> ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster)	
<b>PLANVERFASSTER</b> Planungsbüro GRIGOLEIT Gaudystraße 7 10437 Berlin T (030) 44031020 F (030) 44031024 eMail info@buero-grigoleit.de		Maßstab 1 : 1000	Blattgröße A = 420 mm B = 594 mm
		bearb.: nph gez.: gri 01.02.2022	Plannummer PE_BRUCH_B-02
		Datum PE_BRUCH_204.dwg	

# Karte ÜB-01 Überlagerung Biotoptypen / bisherige Festsetzungen des B-Plans vom 2. Juli 2000 M 1:1000 (verkleinerte Abb.)





This detailed site plan shows the 'P' plot, which is irregularly shaped and outlined with a thick orange dashed line. The plot is divided into several colored zones: pink, yellow, blue, and green. Each zone contains numbered areas, some of which are further subdivided. A central yellow area is labeled 'P' in a black box. The plan also shows surrounding streets, including 'Rue de la Chapelle' and 'Rue de la Chapelle' (labeled 'Rue de la Chapelle' in the image). A scale bar at the bottom right indicates distances of 0, 10 m, and 50 m. A north arrow is also present.

[illegible]

Q

A

**Qu**  
Gehölze in der Karte

As	Fushin Akoni (Acet. <i>argentea</i> )*
As	Salt-Akoni (Acet. plantainoides)
As	Ottobrochi (Akroth. <i>altissima</i> )
Sp	Pink (Batali. <i>pendula</i> )
Kl	Kalei (Pirus. <i>pyralis</i> )
Pa	St-Michael (Pirus. <i>indica</i> )
Fa	Acet. Tumbukrache (Pirus. <i>ac.</i> )
Pr	Saltplumbe (Pirus. <i>conservata</i> )*
Qu	Stellatone (Quercus. <i>robur</i> )
Qu	Red-Coke (Quercus. <i>rubra</i> )*
Ro	Rubi (Rorip. <i>pseudocacacia</i> )*
Sa	Taserevile (Sals. <i>alba</i> )* (Sals.)
Sr	Hittu-Woce (Sals. <i>krabensis</i> )
Il	Linde (Ille. <i>spice</i> .)
	(In <i>Erubardberg</i> not identified)



**PROJEKT**  
Umweltbericht zum Bebauungsplan  
„Bruchmühlener Straße / Lucasstraße“  
Gemeinde Petershagen/Eggendorf  
Landkreis Märkisch-Oderland

---

**PLANGEBER**  
Gemeinde Petershagen/Eggendorf  
Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggendorf

PLANTYP  
Bestandskarte  
Hintergrund:  
ALK Grundlage

VORHABENTRÄGER

PLANGRUNDLAGE  
ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster)  
Biotoptypenkartierung Kartierungsstand: 06-2020  
Merkmal: ...

**PLANVERFASSER**  
 Planungsbüro GRIGOLEIT  
 Gaudystraße 7 10437 Berlin  
 T (030) 44031020 F (030) 44031024  
 eMail info@buero-grigoleit.de

Maßstab 1 : 100	Blattgröße: H = 420 mm B = 594 mm	bearb.: roh gez.: gn	Index: a 29.09.2024
--------------------	---	-------------------------	------------------------

## Karte ÜB-03 Biotopflächen mit Schutzstatusverlust M 1:1000 (verkleinerte Abb.)



Vegetationsflächen mit Schutzstatusverlust

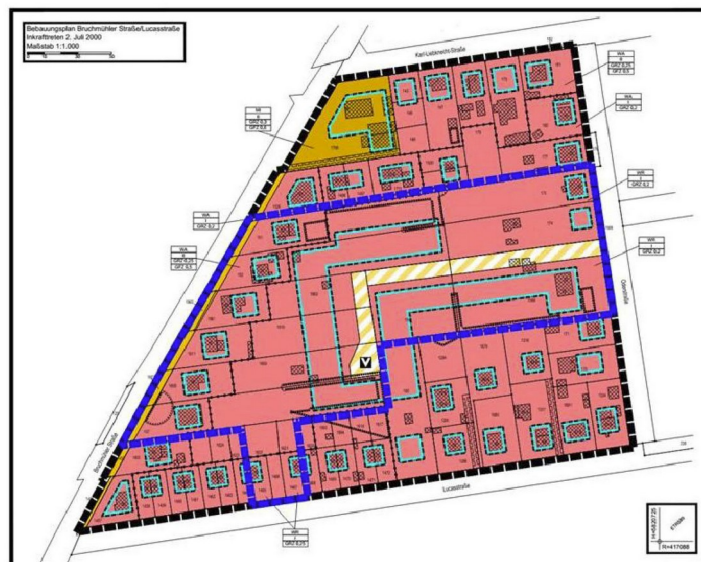
Objektname	Info	Fläche
Typ 03	032492 - Sonstige ruderal Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs	853 m²
Typ 07	071022 - Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nichtheimische Arten	67 m²
Typ 09	062628 - Sonstige Vorwälder frischer Standorte	393 m²
Typ 15	0715311 - Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	317 m²
Typ 16	0715321 - Baumgruppen, nichtheimische Baumarten, überwiegend Altbäume	479 m²
Typ 18	10111 - Gartenbrachen	240 m²
Typ 21	12261 - Ziergärten	358 m²
Typ 23	12263 - Gärten mit Waldbaumbestand	160 m²
Summe:		2868 m²

PROJEKT Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bruchmühler Straße / Lucasstraße“ Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Landkreis Märkisch-Oderland	PLANTYP Bestandskarte Hintergrund: ALK Grundlage
PLANGEBER Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Am Markt 8 13345 Petershagen/Eggersdorf	PLANINHALT <b>Schutzstatusverlust</b> Kartierungstand: Juni 2020 Kartierung durch Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohrer
VORABENTRÄGER	PLANGRUNDLAGE ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster)
PLANVERFASSEN Planungsbüro GRIGOLEIT Gaudystraße 7 10437 Berlin T (030) 44031620 F (030) 44031024 eMail info@buero-grigoleit.de	Maßstab 1:1000 Abstand: K=420 mm A=420 mm beibl.: von gnr.: gn Datum: 01.10.2022 Plannummer PE BRUCH ÜB-03 Datum: 01.10.2022

## **Biotoptypenkartierung**

**Petershagen/Eggersdorf**

**Bebauungsplan  
„Lucasstraße / Bruchmühler Straße“  
(Teilbereich)**



Bearbeiterin:  
Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner,  
Totilastr. 21,  
12103 Berlin

Stand: 9.6.2020



**Faunistischer Fachbeitrag  
für das Bebauungsplangebiet  
Bruchmühler Straße - Lucasstraße  
in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf  
- Landkreis Märkisch-Oderland -**



**Berlin, Juli 2022**

---

## **5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans**

### **5.1 Textliche Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1 Siehe Einschriebe in der Planzeichnung.
    - 1.1.2 Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie des Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
    - 1.1.3 Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.1 Grundflächenzahlen, siehe Einschriebe in der Planzeichnung.
    - 1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse, siehe Einschriebe in der Planzeichnung. Bei zwei Vollgeschossen ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Mansarddach auszubilden.
    - 1.2.3 Gebäude mit einem Vollgeschoss dürfen eine maximale Firsthöhe von 9,50 m, bei zwei Vollgeschossen von 11,50 m nicht überschreiten. Das Nullniveau bildet der westlichste Schnittpunkt des Baugrundstücks mit der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße.
  - 1.3 Bauweise
    - 1.3.1 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
    - 1.3.2 Die Gebäude sind in offener Bauweise herzustellen.
  - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 1.4.1 Baugrenzen, siehe Einzeichnungen im Plan.
    - 1.4.2 Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Höhe von über 1,0 m (Nullniveau bildet die Straßenbegrenzungslinie) haben einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
    - 1.4.3 Garagen und Stellplätze sind nur bis zur seitlich verlängerten hinteren Baugrenze zulässig.
    - 1.4.4 In Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, im Mischgebiet bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

---

## 1.5 Maßnahmen zum Schutz der Natur

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.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad oder Mansarddächern mit einer Neigung von bis zu 70/20 Grad zu errichten.

2.2 Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder Masten zu Werbezwecken ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Firmen- oder Namensschilder dürfen in Wohngebieten eine Größe von bis zu 0,5 qm haben und sind an der Stätte der Leistung flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen.

2.3 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist anzeigepflichtig.

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 3.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz, ist mit mindestens 25 % Begrünungsanteil gemäß Pflanzenlisten 1 bis 5 herzustellen.

### 3.2 Private Grünflächen

Der Feldgehölzbestand der privaten Grünflächen ist zu erhalten. Die Biotope ‚Gartenbrache‘ (Flurstück 158) und ‚ruderales Staudenflur‘ (Flurstücke 157 und 165) sind zu erhalten oder durch Anreicherung mit Gehölzen gemäß Pflanzenlisten aufzuwerten. Das Biotop ‚Kleingarten‘ (Flurstück 156) ist durch Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzenlisten als Arrondierung des wertvollen Gehölzbestandes weiterzuentwickeln.

### 3.3 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Bei der Verwendung von Gehölzen sind mindestens 80 % heimische Sträucher und Bäume gemäß Pflanzenlisten 1 bis 5 und folgende Mindestgrößen einzuhalten:

- Straßenbäume: Hochstamm, 3\* verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Laubbäume: 3\* verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm
- Obstbäume: 3\* verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2\* verpflanzt.

---

### 3.4 Ersatzmaßnahmen für Bodenversiegelung

Wird der Boden durch eine Baumaßnahme neu versiegelt, so sind je 30 qm neu versiegelter Boden ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 oder zwei Obstbäume gemäß Pflanzenliste 5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzfläche dient das eigene Grundstück. Baumausgleichspflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von einem Laubbaum bzw. zwei Obstbäumen je 200 qm Grundstücksfläche gefordert werden. Die Baumausgleichspflanzungen für die Versiegelung von Boden durch die Errichtung baulicher Anlagen haben Vorrang vor den Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf.

### 3.5 Beläge für Stellplätze und Zuwegungen

Bodenversiegelungen sind bodenschonend und flächensparend zu gestalten. Befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellflächen sind zum Untergrund in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (Teilversiegelung) zu errichten. Beläge sind als ungebundene Schichten und Pflasterdecken mit großem Sickerflächenanteil (mindestens 30 % versickerungsfähige Fläche) auszuführen.

### 3.6 Durchlässige Einzäunungen

Einzäunungen zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu gering befahrenen Straßen hin (Lucasstraße, Oderstraße und Planstraße) sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

### 3.7 Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist in Versickerungsmulden zwischen den Alleebäumen zu versickern. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zur Versickerung zu bringen.

### 3.8 Maßnahmen entlang der Planstraße

Die Planstraße ist beidseitig mit insgesamt 60 großkronigen Bäumen gemäß Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 10 m betragen. Weiterhin ist beidseitig in einer Breite von je 2 m eine Wiesenbanquette anzulegen.

### 3.9 Fassadenbegrünung

Mindestens 50 % der Wandflächen der Garagen und Nebenanlagen, die nicht auf der Flurstücksgrenze stehen, sind mit 2 bis 3 Pflanzen der Pflanzenliste 4 pro laufenden Meter Fassade zu begrünen.

## 4. Pflanzenlisten

### 4.1 Pflanzenliste 1: Standortgerechte, vorwiegend heimische Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

---

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

#### 4.2 Pflanzenliste 2: Standortgerechte, vorwiegend heimische Straucharten

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Schneeball

#### 4.3 Pflanzenliste 3: Bodendecker

Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Niedr. Johanniskraut
Rosa x rugotida	Niedere Strandrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix repens	Kriechweide

---

#### 4.4 Pflanzenliste 4: Kletter- und Rankpflanzen

Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Weinrebe
Clematis viticella	Italienische Weinrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjellieber
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Parthenocissus quin.	Wilder Wein (verschiedene Sorten)
Rosa	Kletterrosen (verschiedene Sorten)
Rubus spec.	Gartenbrombeere (verschiedene Sorten)
Vitis	Weinreben (verschiedene Sorten)

#### 4.5 Pflanzenliste 5: Obstbäume (vorzugsweise regionaltypische, widerstandsfähige Sorten)

Malus domestica	Apfel (z.B. Kaiser Wilhelm, Bittenfelder, Harberts Renette, Prinzenapfel, Roter Boskopp, Gloster)
Prunus domestica	Pflaume (z.B. Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge)
Prunus avium	Süßkirsche (z.B. Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche)
Prunus mahaleb	Sauerkirsche (z.B. Morellenfeuer, Kelleris)
Pyrus ommunis	Birne (z.B. Gellerts Butterbirne, Gute Luise)

## 5.2 Textliche Festsetzungen der 4. Änderung

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ als Satzung beschlossen.



---

## **§ 1 - Aufhebung von Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bruchmühler Straße/Lucasstraße“ treten alle Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Satzungsbeschluss vom 12. August 1999 außer Kraft.

## **§ 2 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA)**

**Abs. 1:** In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- ♦ Wohngebäude,
- ♦ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- ♦ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

**Abs. 2:** Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- ♦ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- ♦ Anlagen für Verwaltungen.

**Abs. 3:** In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig:

- ♦ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ♦ Gartenbaubetriebe und
- ♦ Tankstellen.

## **§ 3 - Maß der baulichen Nutzung**

**Abs. 1:** Baugrundstücke müssen in den Baugebieten WA1 bis WA5 mindestens 800 m<sup>2</sup> groß sein; ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 1961 und 1608.

**Abs. 2:** Auf den Baugrundstücken sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; ausgenommen hiervon ist das Baugebiet WA1.

**Abs. 3:** Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ♦ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ♦ Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- ♦ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrund-

---

stück lediglich unterbaut wird,  
bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

**Abs. 4:** Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Grundflächen dieser baulichen Anlagen sind nur zur Hälfte auf die zulässigen Grundflächen sowie die zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen anzurechnen.

**Abs. 5:** Für Hauptanlagen werden in allen Baugebieten eine Firsthöhe von 10 m und für Hauptanlagen in den Baugebieten WA2, WA3 sowie WA5 zudem eine Traufhöhe von 4,50 m – jeweils als Höchstmaße – festgesetzt. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden für Schrägdächer eine Firsthöhe und für Flachdächer eine Oberkante von jeweils 4,50 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 53,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016.

#### **§ 4 - Bauweise**

**Abs. 1:** In den Baugebieten WA1, WA4 und WA6 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig; in den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäudekanten darf 15 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der zulässigen Gebäudekantenlänge um bis zu 5 m zulässig, wenn Außenwände durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 12 m Länge gegliedert sind.

**Abs. 2:** Für das Flurstück 151 im Baugebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf und zur südlichen ein Grenzabstand einzuhalten ist.

#### **§ 5 - Überbaubare Grundstücksflächen**

**Abs. 1:** Die Flächen zwischen den Grenzen der Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) dürfen nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie offenen Stellplätzen bebaut werden. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

**Abs. 2:** Garagen und überdachte Stellplätze sind nur den Baugebieten und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren seitlicher Verlängerung zulässig.

---

**Abs. 3:** Das Baugebiet WA6 ist von den Festsetzungen gemäß der Absätze 1 und 2 ausgenommen. Dort sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Höhe von über 1,0 m (Nullniveau bildet die Straßenbegrenzungslinie) mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Außerdem sind dort Garagen und Stellplätze nur bis zur seitlich verlängerten hinteren Baugrenze zulässig.

**Abs. 4:** Je Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,00 m nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig.

## **§ 6 - Private Verkehrsflächen**

Die privaten Verkehrsflächen dienen der - ausschließlichen - Erschließung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA2; eine Erschließung durch angrenzende Baugebiete ist unzulässig. Auf den privaten Verkehrsflächen sind nur die für die Erschließung erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.

## **§ 7 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Flurstücken 1608, 1609 und 2215 dienen dem Anschluss der Baugrundstücke im Baugebiet WA5 an die öffentlichen Verkehrsflächen und damit der Erfüllung der Anforderungen gemäß § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 BbgBO.

## **§ 8 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen**

**Abs. 1:** Für Hauptanlagen sind alle geneigten Dächer mit einer Neigung von 20 bis 50° zulässig.

**Abs. 2:** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von insgesamt 1 m<sup>2</sup> je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig.

## **§ 9 - Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke**

In den Baugebieten sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten oder unterbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## **§ 10 - Einfriedungen**

**Abs. 1:** Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an der Grundstücksgrenze zu den Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maxi-

---

mal 0,30 m, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen müssen.

**Abs. 2:** An der Grundstücksgrenze zu den Verkehrsflächen und auf den Flächen zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,50 m nicht übersteigen.

**Abs. 3:** Seitliche und rückwärtige bauliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

**Abs. 4:** Auf den privaten Verkehrsflächen ist die Errichtung von Einfriedungen unzulässig.

## **§ 11 - Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**

**Abs. 1:** Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 40 m<sup>2</sup> neu versiegelter Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden; Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig. Baumausgleichspflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> unversiegelter Grundstücksfläche gefordert werden; geschützte Bäume gemäß § 12 Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Baumausgleichspflanzungen haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen gemäß § 12.

**Abs. 2:** Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, kann ersatzweise eine freiwachsende Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> für einen zu ersetzenden Baum angepflanzt werden.

## **§ 12 - Baumschutz und Ersatzpflanzungen**

**Abs. 1:** Geschützt sind:

- ♦ Laubbäume, Nadelbäume und Obstbäume der Arten Esskastanie und Walnuss mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen sowie
- ♦ mehrstämmige Bäume, wenn ein Stämmeling in 130 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 50 cm hat.

**Abs. 2:** Geschützte Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

**Abs. 3:** Ein geschützter Baum darf gefällt werden, wenn sonst ein zulässiges Vorhaben nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

---

**Abs. 4:** Wird ein geschützter Baum gefällt, ist als Ersatz für die ersten 60 cm Stammumfang in 130 cm Höhe ein Baum und für je weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein weiterer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge der Stämmlinge maßgeblich, die 50 cm überschreiten. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden; Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

**Abs. 5:** Ersatzpflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> unversiegelter Grundstücksfläche gefordert werden; geschützte Bäume gemäß Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, können die gemäß Abs. 4 als Ersatz zu pflanzenden Bäume jeweils durch eine freiwachsende Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzungen können bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Baugrundstücksfläche gefordert werden.

**Abs. 6:** Baumausgleichspflanzungen nach § 11 haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen. Die nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 durchgeführten Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

## § 13 - Artenschutz

Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist pro Gebäude mindestens ein Fledermausquartier in Form von Fledermausflachkästen oder Fledermaushöhlen in mindestens 2 m Höhe an Fassaden anzubringen oder in Fassaden zu integrieren.

## § 14 - Pflanzenlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

### Pflanzenliste I: Feuchte bis frische Standorte

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus

---

Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Hohe Weide	Salix x rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Pflanzenliste II: Trockene Standorte**

**Bäume:**

Sand-Birke	Betula pendula
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.



---

Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Besenginster	Sarothamnus scoparius

### **Pflanzenliste III: Obstgehölze (Hochstämme)**

Echte Walnuss	Juglans regia
Kultur-Apfel-Sorten	Malus domestica-Kultivare
Süßkirsche-Sorten	Prunus avium-Kultivare
Sauerkirsche-Sorten	Prunus cerasus-Kultivare
Kulturpflaume-Sorten	Prunus domestica-Kultivare
Kultur-Birne	Pyrus communis-Kultivare

## **5.3 Hinweise**

### **1. Artenschutz**

Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen sind diese zeitnah von einer sachkundigen Person hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Im Falle der Beseitigung ganzjährig geschützter Lebensstätten sind Ersatzniststätten an verbleibenden oder neuen Gebäuden oder an Bäumen anzubringen.

### **2. Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen**

Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

### **3. Altlasten**

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 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40])).

---

#### 4. Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherren haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeolDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

#### 5.4 Verfahrensvermerke

##### ♦ Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschloss auf ihrer Sitzung am 16. Mai 2019, ein Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Bruchmühler Straße/Lucasstraße" einzuleiten (Beschluss Nr. 05/60/610/19). Der Beschluss wurde am 4. Juni 2019 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 6/2019) ortsüblich bekanntgemacht.

##### ♦ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25. Januar 2023 bis zum 3. März 2023 in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18. Januar 2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 1/2023) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

##### ♦ Abwägung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat auf ihrer Sitzung am 21. November 2024 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und den 1. Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung bestätigt sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss Nr. 07/04/39/24).

---

- ♦ **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf**

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Dezember 2024 bis zum 31. Januar 2025 in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14. Dezember 2024 im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. 12/2024) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- ♦ **Abwägung des 1. Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat auf ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und den 2. Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung bestätigt sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss Nr. ###).

- ♦ **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf**

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ in den Diensträumen der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Nr. ###/2024) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- ♦ **Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentli-

---

cher Belange auf ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschluss Nr. \_\_\_\_\_).

♦ **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorfsatzung beschlossen (Beschluss Nr. \_\_\_\_\_). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf am \_\_\_\_\_ gebilligt (Beschluss Nr. \_\_\_\_\_).

♦ **Planunterlage**

Ausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand: 25. Februar 2025, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam, E-Mail: kundenservice@geobasis-bb.de, Internet: <https://geobroker.geobasis-bb.de/>

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25. Februar 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Strausberg, den .....  
Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland, Unterschrift, Siegel

♦ **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des geänderten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Ausgefertigt – Petershagen/Eggersdorf, den .....  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

♦ **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf zur Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntma-

---

chung in Kraft getreten.

Petershagen/Eggersdorf, den .....  
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel