# Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

## Ortsteil Eggersdorf

## Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“

## 11. Änderung „Parkflächen am Haus Mühle“

Material zur frühzeitigen Beteiligung
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Auftraggeber:**

Gemeinde Petershagen/Eggersdorf
Bürgermeister Herr M. Rutter
Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf

**Auftragnehmer:**

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

August 2026

# Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

## Ortsteil Eggersdorf

## Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“

## 11. Änderung „Parkflächen am Haus Mühle“

Material zur frühzeitigen Beteiligung
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

# Planzeichnung

# Textliche Festsetzungen - Teil B

## Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1, 4 und 5 BauNVO)*

1. Allgemeines Wohngebiet
   Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

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

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Dorfgebiet
   Das Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

2.1 Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 Nicht zulässig sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

3. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.d.R. jedes neu zu errichtende Gebäude im obersten Normalgeschoss und (bei Dachausbau) im Dachgeschoss wohnähnliche Funktionen erhalten. Ausschließlich andere Nutzungen von Gebäuden und Umnutzungen vorhandener Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, bzw. wenn im B-Plan festgesetzt.

**Maß der baulichen Nutzung** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)*

4. In Gebieten gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Nebengebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur bis zu 25 v. H. zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundfläche von befestigten Flächen mitzurechnen, die einen Biotopflächenfaktor BFF <0,3 (d.h. Versickerungsfläche ÷ Grundfläche) aufweisen.
5. Auf die im B-Plan festgesetzte Geschossanzahl werden Geschosse in ausbaufähigen Dächern nur dann angerechnet, wenn sie auf mehr als ¾ ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2,30 m aufweisen.

**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

6. Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

**Straßenverkehrsflächen** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

7. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ (Mühlenpark) ist in 3 Teilflächen unterteilt:

8. Innerhalb der Teilfläche 1 sind Spiel- und Sportgeräte sowie der öffentlichen Grünfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet dienende Nebenanlagen zulässig. Anlagen für sportliche Aktivitäten sind ausnahmsweise zulässig.
9. Innerhalb der Teilfläche 2 sind Zufahrten und Straßen zur Grundstückserschließung, FW-Aufstellflächen sowie der öffentlichen Grünfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet dienende Nebenanlagen zulässig.

10.1 Innerhalb der Teilfläche 3 sind Zufahrten und Straßen zur Grundstückserschließung, oberirdische Stellplätze auf einer Fläche von bis zu 600 m², Tiefgaragen sowie der öffentlichen Grünfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet dienende Nebenanlagen zulässig.

10.2 Die Oberkante der Tiefgarage darf maximal 59,20 m über NHN liegen. Ein- und Ausfahrten, Eingänge zu Treppenhäusern der Tiefgarage sowie technisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Lüftungsschächte) dürfen maximal 61,20 m über NHN herausragen.

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

10. Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Fußwegen ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
11. Tiefgaragen, die nicht durch Straßen und Wege, Stellplätze oder andere bauliche Anlagen überbaut werden, sind oberflächlich zu begrünen.

## Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BbgBO

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

**Dachform und -gestaltung**

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche größer als 12 m² vorzugsweise symmetrisch und als Satteldächer auszubilden sind. Die Dachneigung muss zwischen 40° und 55° liegen. Die Deckung soll grundsätzlich mit Ziegeln erfolgen.
13. Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Traufen der Gebäude i.d.R. parallel zur Straße verlaufen müssen, wenn es nicht anders angegeben ist. Im B-Plan festgesetzte zulässige Traufhöhen sind baurechtlich verbindlich. Für die Festlegung der Traufhöhe wird die Lage der Dachrinne bei normaler Befestigung und normalem Dachüberstand (sh. u.) herangezogen. Drempel sind unter Beachtung der im B-Plan festgeschriebenen Traufhöhen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Als Drempel gilt die Höhe zwischen der Oberfläche des obersten Fußbodens „bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut“, analog BbgBauO § 6 Abs. 4. An den Traufen von Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand zwischen 0,25 m und 0,4 m vorzusehen. Sockelhöhen (EG-Fußboden) sind nur bei eingeschossigen Häusern höher als 0,4 m zulässig.

**Einfriedungen**

14. Im Dorfgebiet sind alle Einfriedungen höher als 1,4 m grundsätzlich genehmigungspflichtig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen.

**Werbeanlagen**

15. Werbeanlagen sind ungeachtet ihrer Größe genehmigungspflichtig.

# Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in | Siegel

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf vom _____ mit Beschluss Nr. _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Nr. _____ vom _____.

   Petershagen/Eggersdorf, den | Bürgermeister | Siegel

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am _____ mit Beschluss-Nr. _____ von der Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf als Satzung beschlossen.

   Petershagen/Eggersdorf, den | Bürgermeister | Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss Nr. _____ der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

   Petershagen/Eggersdorf, den | Bürgermeister | Siegel

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung ist am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Nr. _____ erfolgt.

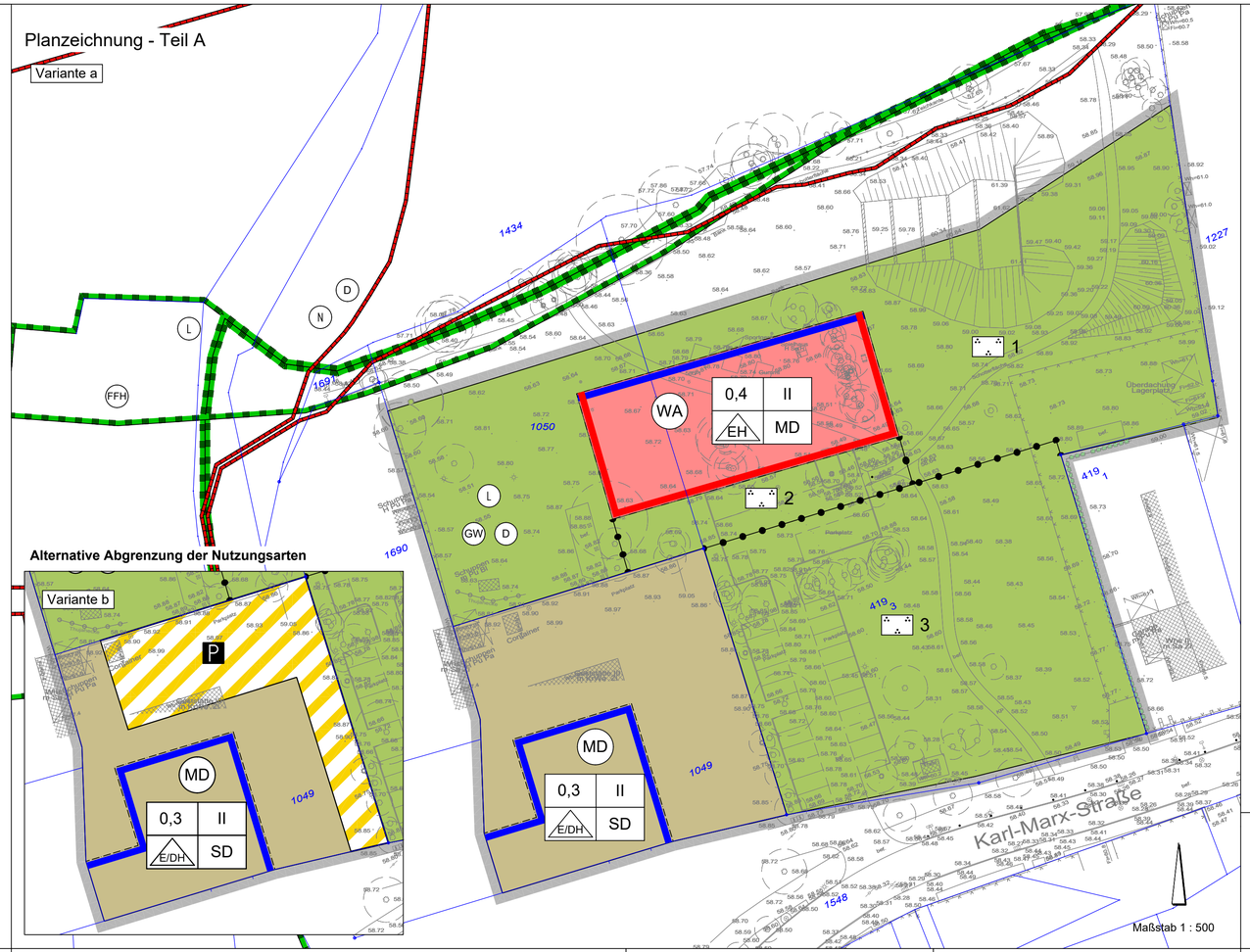
   Petershagen/Eggersdorf, den | Bürgermeister | Siegel

5. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

   Petershagen/Eggersdorf, den | Bürgermeister | Siegel

# Planzeichnung - Teil A

Variante a




**Alternative Abgrenzung der Nutzungsarten**

Variante b




# Zeichenerklärung - Teil A

## Art und Maß der baulichen Nutzung

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 5, 16 bis 20 BauNVO*

- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MD — Dorfgebiet, § 5 BauNVO

Benutzerschlüssel

| Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
|---|---|
| zulässige Hausformen | zulässige Dachformen |

## Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO*

- EH — nur Einzelhäuser zulässig
- E/DH — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- MD / SD — nur Mansard-/Satteldach zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

## Verkehrsflächen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

- P — Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz"

## Grünflächen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park"

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10 — Bemaßung in m

## Nachrichtliche Übernahme *§ 9 Abs. 6 BauGB*

- GW — Wasserschutzgebiet Eggersdorf Zone III B *(schließt gesamten Änderungsbereich ein)*
- D — Bodendenkmal Nr. 60652 *(schließt gesamten Änderungsbereich ein)*
- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet *(schließt gesamten Änderungsbereich ein)*
- FFH — Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

## Ausgewählte Bestandsangaben

- 398 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flur 2 — Flurgrenze mit Flurnummer
- 58.58 — Geländehöhe in m über NHN
- Laub-/Nadelbaum
- Bebauung
- Böschung

**Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, OT Eggersdorf**

Bebauungsplan "Eggersdorf-Zentrum"

**11. Änderung "Parkflächen am Haus Mühle"**

Material zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

August 2026

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung

# Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

## Ortsteil Eggersdorf

## Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“

## 11. Änderung „Parkflächen am Haus Mühle“

Material zur frühzeitigen Beteiligung
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

# Begründung

# 11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ „Parkflächen am Haus Mühle“

Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

**1. Anlass und Ziel der Planung ..... 1**

**2. Das Plangebiet ..... 2**
2.1 Geltungsbereich der 11. Änderung ..... 2
2.2 Lage in der Gemarkung ..... 3
2.3 Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung ..... 4

**3. Übergeordnete Planungen ..... 5**
3.1 Landes- und Regionalplanung ..... 5
3.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes ..... 6
3.3 Informelle Planungen ..... 6

**4. Planungsziele und Erschließung ..... 8**
4.1 Planungsziele ..... 8
4.2 Erschließung ..... 8

**5. Voraussichtliche Änderung der Festsetzungen ..... 10**
5.1 Festsetzungen nach BauGB (Teil B I) ..... 10
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ..... 10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 11
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ..... 12
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ..... 12
5.1.5 Straßenverkehrsflächen ..... 12
5.1.6 Grünflächen ..... 13
5.1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen ..... 14
5.2 Festsetzungen nach BbgBO (Teil B II) ..... 15

**6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung ..... 17**
6.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen ..... 17
6.2 Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ..... 24
6.3 Voraussichtliche, weitere Auswirkungen ..... 25

**7. Hinweise zum Verfahren ..... 26**

**8. Flächenbilanz ..... 28**

**Anlagen**

Anlage 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Anlage 2: Biotoptypenerfassung

Anlage 3: Relevanzprüfung zum Artenschutz

Anlage 4: Schutzgebiete

**Rechtsgrundlagen** *(Auswahl)*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

# 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlässlich des Neubaus von „Haus Mühle“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ beabsichtigt die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf nun auch im Bereich zwischen Karl-Marx-Straße 29 und dem Landgasthof die vorhandenen Freiflächen neu zu ordnen und insbesondere die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzflächen an veränderte Anforderungen anzupassen. In diesem Zuge sollen auch mögliche Fußwegeführungen flexibler festgesetzt werden, um dem inzwischen begonnenen Neubau von „Haus Mühle“ innerhalb des festgesetzten Baugebiets gerecht werden zu können. Das „Haus Mühle“ wurde als Begegnungszentrum (Bürgerhaus) und multifunktionales Gebäude geplant und soll als zentrale Verwaltungseinheit neben weiteren Funktionen die Fortsetzung der bisherigen Nutzungen des maroden „Haus Bötzsee“ und des „Rathaus Petershagen“ ermöglichen. Für die Phasen der Erweiterung des Grundschulcampus Eggersdorf soll das Haus Mühle zudem die Essensversorgung der Schüler gewährleisten können. Um diesen künftigen Anforderungen von Haus Mühle als Gemeinbedarfseinrichtung innerhalb des bestehenden Baugebiets Rechnung zu tragen, sollen insbesondere Lage und Dimensionierung der Parkstellplätze geändert werden. Die künftigen Stellplatzanlagen sollen unter Berücksichtigung ökologischer Belange möglichst umweltfreundlich mit einem hohen Anteil Versickerungsfläche gesichert werden. Zudem wird angestrebt, langfristig die Einordnung einer Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen und darüber den Charakter einer öffentlichen Parkanlage gestalterisch zu sichern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ aus dem Jahr 1996 wurden im Bereich des sogenannten „Gesellschaftshauses“ Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche Mühlenpark zugeordnet. Dieser Planungsansatz wurde bis heute nur teilweise umgesetzt. Die Parkplatzflächen auf dem privaten Flurstück 1049 werden privat für die Gäste des Landgasthofs genutzt, die geplanten Stellplätze auf dem Flurstück 1050 wurden nicht realisiert. Die Fläche wird teilweise als Grünfläche für Veranstaltungen des Landgasthofs genutzt. Zukünftig soll mit der Inbetriebnahme des „Hauses Mühle“ die bisher mit Stellplätzen überplante Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ großzügig gesichert werden. Die notwendigen Stellplätze sollen nunmehr auf der Bestandsfläche des Flurstücks 419/3 und entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 419/1 geplant und realisiert werden. Fuß- und Radwegebeziehungen können über die zukünftig weiter geplante öffentliche Grünfläche flexibel realisiert werden.

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat vor diesem Hintergrund in öffentlicher Sitzung am 22.05.2025 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ mit der Bezeichnung „Parkflächen am Haus Mühle“ beschlossen (Beschl.-Nr.: 07/10/64/25). Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 erfolgt keine Umweltprüfung (siehe Kapitel 7). Ziel der Planung ist die Änderung der Stellplatzstandorte sowie eine Sicherung der notwendigen Stellplatzanzahl.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche sowie gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar und wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich (siehe Kapitel 3.2).

# 2. Das Plangebiet

## 2.1 Geltungsbereich der 11. Änderung

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ entspricht in wesentlichen Teilen dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 1) und umfasst mit rund 0,9 ha die folgenden Flurstücke in Flur 2 der Gemarkung Eggersdorf b. Strausberg:

Vollständig: 1049
Teilweise: 419/3, 1050.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine zusammenhängende Fläche, deren Flurstücke sich hauptsächlich im Besitz der Gemeinde und nur teilweise in Privateigentum (Flurstück 1049) befinden. Einbezogen werden die zu ändernden Stellplatzflächen und die funktional zugehörigen Bereiche mit dem Baugebiet (WA) im Bereich des im Bau befindlichen „Hauses Mühle“, die umgebenden Grünflächen mit anzupassenden Verkehrsflächen (Fußwege) sowie dem Baugebiet (MD) im Bereich des Landgasthofs.
Der Geltungsbereich grenzt südlich unmittelbar an die Karl-Marx-Straße, die in wenigen 100 m Entfernung Richtung Westen an die Landesstraße L234 und Richtung Osten an die L303 anbindet. Die Erschließung und die überörtliche Anbindung ist somit gesichert. Im Osten werden die Grenzen des Geltungsbereiches durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 419/1 und 1227 gebildet, im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 419/5 und 1690. Im nördlichen Bereich folgt die Grenze den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Teilbereichen einer öffentlichen Grünfläche mit Verkehrsfläche sowie der nördlichen Grenze des festgesetzten Dorfgebietes (vgl. Anlage 1).




***Abbildung 1*** *Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich), Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0*

## 2.2 Lage in der Gemarkung

Das Plangebiet der 11. Änderung befindet sich im Zentrum des Ortsteils Eggersdorf der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf. Gegenwärtig befinden sich auf den innerorts umliegenden Flächen verschiedene gewerbliche und sozialen Zwecken dienende Nutzungen im Sinne eines Mischgebiets sowie Wohnnutzungen. An drei Seiten eingebettet in den gemischt durch Wohnen und Gewerbe genutzten Ortskern von Eggersdorf ist die Fläche Teil des Zentrums der Gemeinde. Südlich begrenzt und verkehrstechnisch erschlossen ist das Plangebiet durch die Karl-Marx-Straße mit Anbindungen an die L303 im Osten und die L234 im Westen.
Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Eggersdorf, Zentrum) liegen jeweils nur wenige Meter entfernt an der Karl-Marx-Straße. Der Bahnhof Strausberg liegt circa 1,4 km Luftlinie südöstlich und der Bahnhof Petershagen Nord circa 2,1 km Luftlinie südwestlich vom Plangebiet entfernt. An beiden Bahnhöfen verläuft die Bahnstrecke der S-Bahn (S5 Strausberg Nord – Westkreuz) und am Bahnhof Strausberg verläuft zudem die Bahnstrecke der Regionalbahn (RB 26 Berlin – Kostrzyn PL).

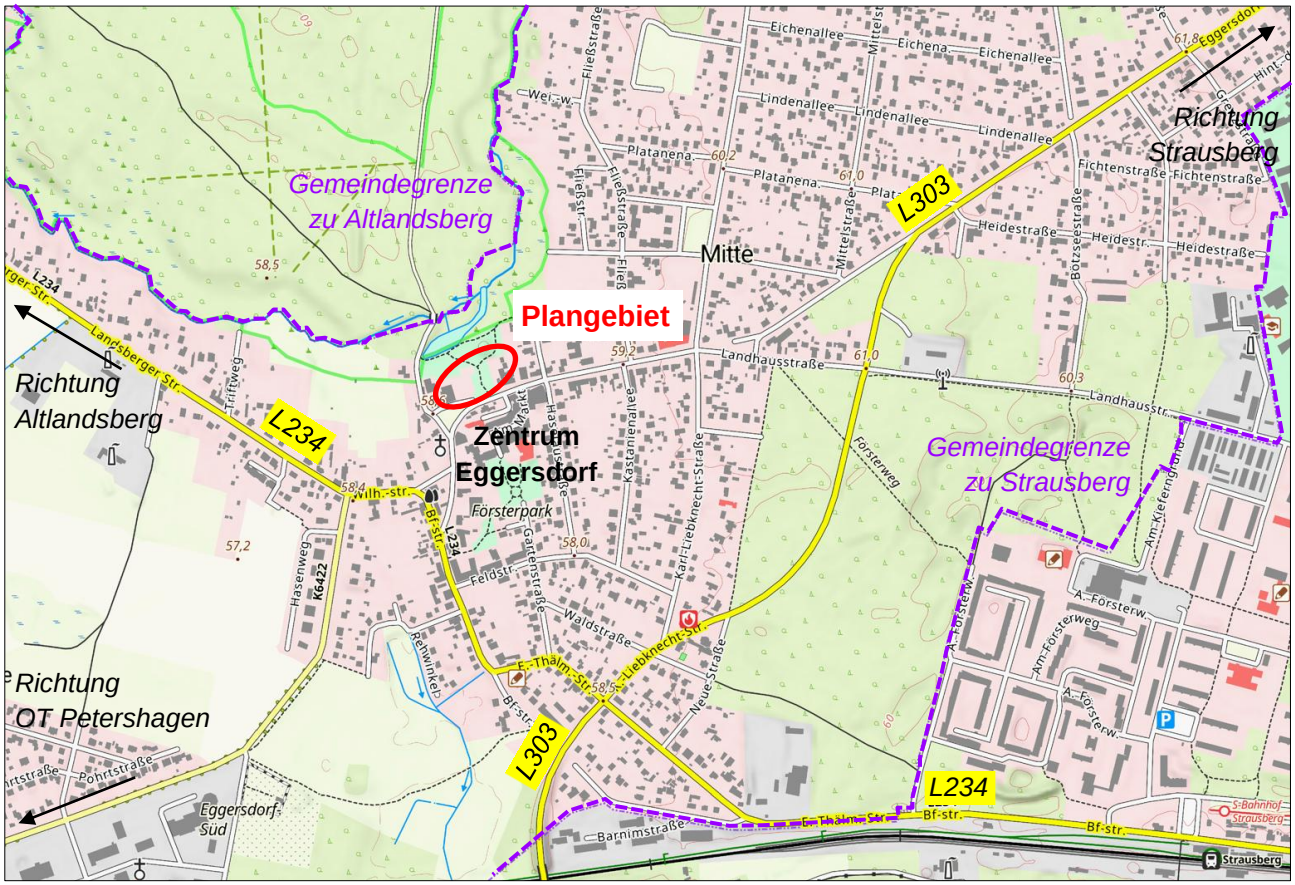



***Abbildung 2*** *Lage des Plangebiets (unmaßstäblich), DTK10 © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0*

Nördlich des Plangebiets, hinter dem öffentlichen „Mühlenpark“, erstrecken sich umfangreiche Waldgebiete bis nach Gielsdorf und Wesendahl. In diesem Bereich verläuft entlang des Fredersdorfer Mühlenfließes die Gemeindegrenze zur Stadt Altlandsberg. Nahe der Gemeindegrenze befindet sich das Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ und das FFH-Gebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ sowie im Wasserschutzgebiet „Eggersdorf“, Schutzzone III B. Die Vereinbarkeit der Planung insbesondere mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Landschaftsschutzgebietes wird im weiteren Verfahren im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden gesichert (siehe auch Kapitel 6.1, Abschnitt Auswirkungen auf die Schutzgüter, Natur- und Landschaftsschutz).

## 2.3 Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich das derzeit in Bau befindliche „Haus Mühle“ (Gemeinbedarfseinrichtung, siehe Kapitel 1), ein Landgasthof mit sich anschließenden privaten und öffentlichen Stellplatzflächen und die öffentliche Grünfläche „Mühlenpark“ (siehe Abbildung 3). Der Mühlenpark ist als öffentliche Parkanlage mit Wiesen, verschiedenen Gehölzen und Fußwegen gestaltet. Ergänzend sind öffentliche Sport- und Spielangebote vorhanden (kleiner Spielplatz, einzelne Outdoor-Fitnessgeräte, Boulderanlage/Kletterwand). Der Park umrahmt das künftige Haus Mühle und schließt nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, unmittelbar an den dort liegenden Mühlenteich an. Fußwege führen bis in die sich anschließenden Wälder. Zudem befindet sich im Osten der Grünfläche eine rückwärtige Zufahrt mit unbefestigten Stellplätzen und Lagerflächen für eine benachbarte Bauschlosserei. Die Fläche soll langfristig wieder in die öffentliche Grünfläche integriert werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über zwei Zufahrten von der Karl-Marx-Straße. Beide Zufahrten befinden sich teilweise auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstück 1548 und dienen der direkten Erschließung des Landgasthofes auf Flurstück 1049 und dem Bereich mit Haus Mühle und seinen umgebenden öffentlichen Grünflächen (vgl. Abbildung 3). Die jeweiligen Stellplatzflächen liegen verkehrstechnisch günstig im südlichen Bereich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet (siehe Kapitel 6.1, Abschnitt Auswirkungen auf die Schutzgüter, Natur- und Landschaftsschutz). Eine detaillierte Bestandserfassung mit Biotoptypenerfassung erfolgt in Kapitel 6.1, Abschnitt Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt.

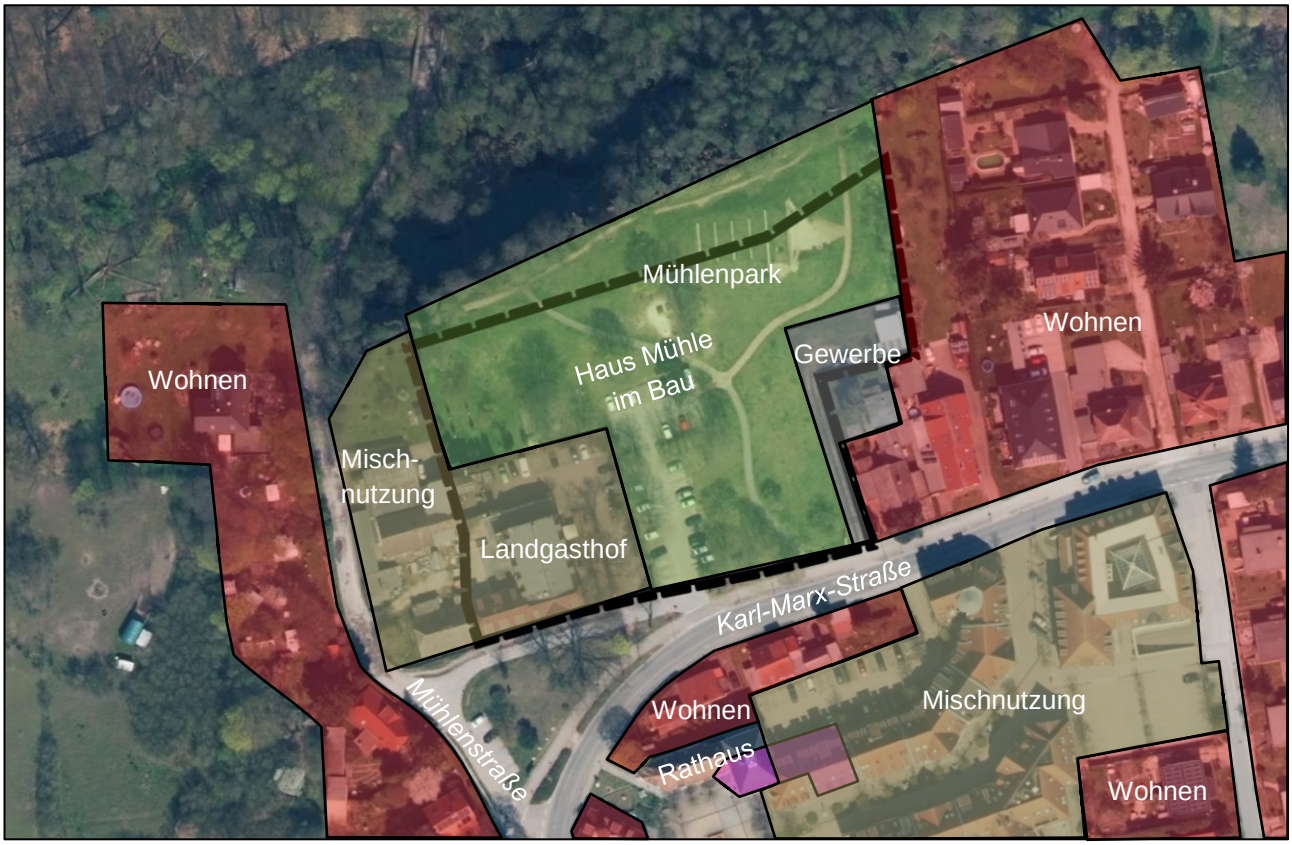



***Abbildung 3*** *Gegenwärtige Nutzungen innerhalb und angrenzend des Plangebietes (unmaßstäblich), Luftbild © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0*

# 3. Übergeordnete Planungen

## 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Mit der Planung erfolgt die Neuordnung von Stellplatzflächen und damit die Änderung von Freiflächen in dem Bereich. Verändert werden in der Hauptsache lediglich die Festsetzungen zu Stellplatzanlagen einschließlich einer langfristigen Option für eine Tiefgarage in Verbindung mit der Nutzung der öffentlichen Grünflächen. Hierfür erfolgt eine Neuaufteilung der öffentlichen Grünflächen mit ihrer weiterhin festgesetzten Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiete, Dorfgebiet) bleiben in der Hauptsache unverändert. Damit werden die Grundzüge der Ursprungsplanung mit ihren bisherigen partiellen Änderungen durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Vielmehr ergänzt das in Bau befindliche „Haus Mühle“ als Gemeinbedarfseinrichtung (siehe Kapitel 1) den zentralen Bereich von Eggersdorf und damit auch der gesamten Gemeinde städtebaulich-räumlich und funktionell sinnvoll. In diesem Sinne gewinnt die Sicherung notwendiger Stellplätze in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen an Bedeutung.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** ordnet das Plangebiet aufgrund der Nähe von Petershagen/Eggersdorf zu Berlin als „Gestaltungsraum Siedlung“ ein, der gemäß Ziel (Z) 5.6 ein „Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen“ ist. Der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist keine zentralörtliche Funktion im Sinne des LEP HR zugewiesen.

In (Z) 6.1 besagt der LEP HR, dass der bestehende Freiraum

> *„[…] in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden [soll]. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“*

Gemäß (Z) 6.2 ist der Freiraumverbund nördlich des Plangebietes

> *„[…] räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.“*

Mit der Planung erfolgt die Neuordnung von Stellplatzflächen und damit die Änderung von Freiflächen in dem Bereich. Verändert werden in der Hauptsache lediglich die Festsetzungen zu Stellplatzanlagen einschließlich einer langfristigen Option für eine Tiefgarage in Verbindung mit der Nutzung der öffentlichen Grünflächen. Hierfür erfolgt eine Neuaufteilung der öffentlichen Grünflächen mit ihrer weiterhin festgesetzten Zweckbestimmung als „öffentliche Parkflächen“. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung (WA für Haus Mühle) bleiben unverändert. Die vorhandenen Freiflächen bleiben erhalten, eine Neuinanspruchnahme von Freiraum erfolgt nicht, was den genannten Zielen des LEP HR zur Freiraumentwicklung entspricht.

Im **Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wird der Ortsteil Petershagen als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, nicht jedoch der Ortsteil Eggersdorf, in dem sich das Plangebiet befindet. Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen

des Grundfunktionalen Schwerpunktes zu erwarten.

In den Landes- und Regionalplänen werden darüber hinaus keine weiteren, für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung getroffen.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass die Planung voraussichtlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht. Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg und die regionale Planungsstelle Oderland-Spree werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

## 3.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf von 2012 (einschließlich seiner rechtswirksamen Änderungen) stellt im Bereich des Plangebietes Grünflächen und Gemischte Bauflächen dar (siehe Abbildung 4 auf Seite 7). Zudem wird auch die Lage im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ dargestellt (siehe Kapitel 6.1). Die als Grünfläche dargestellte Fläche wird durch den Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park umgesetzt. Zudem wird durch den Bebauungsplan gemäß Ursprungsplan das allgemeine Wohngebiet für das „Haus Mühle“ erhalten. Die als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche wird durch den Bebauungsplan in Verbindung mit den westlich angrenzenden Flächen als Dorfgebiet umgesetzt. Alternativ kann dem Dorfgebiet im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche hinzugefügt werden. In beiden Varianten wird der durch den Flächennutzungsplan angestrebte Charakter umgesetzt.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar. Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 3.3 Informelle Planungen

Im Ortsentwicklungskonzept mit integrierter wohnungspolitischer Umsetzungsstrategie der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (2017) sind für das Plangebiet die zwei folgenden Strategien der Ortsentwicklung verankert:

- Erhalt des zusammenhängenden grünen Ortsrands,
- Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung und der Versorgungsinfrastruktur.

Das Plangebiet, in dem Versorgungsinfrastruktur (Haus Mühle) errichtet wird, ist an drei Seiten von bebauter Siedlungsfläche umschlossen und somit unmittelbar diesem Bereich zuzuordnen. Im Norden grenzt der zu erhaltende grüne Ortsrand an und wird von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Vielmehr bleiben wesentliche Teile des Änderungsbereiches als Öffentliche Grünflächen dem grünen Ortsrand zugeordnet.
Die vorgesehene 11. Änderung des Bebauungsplanes lässt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes heraus entwickeln.

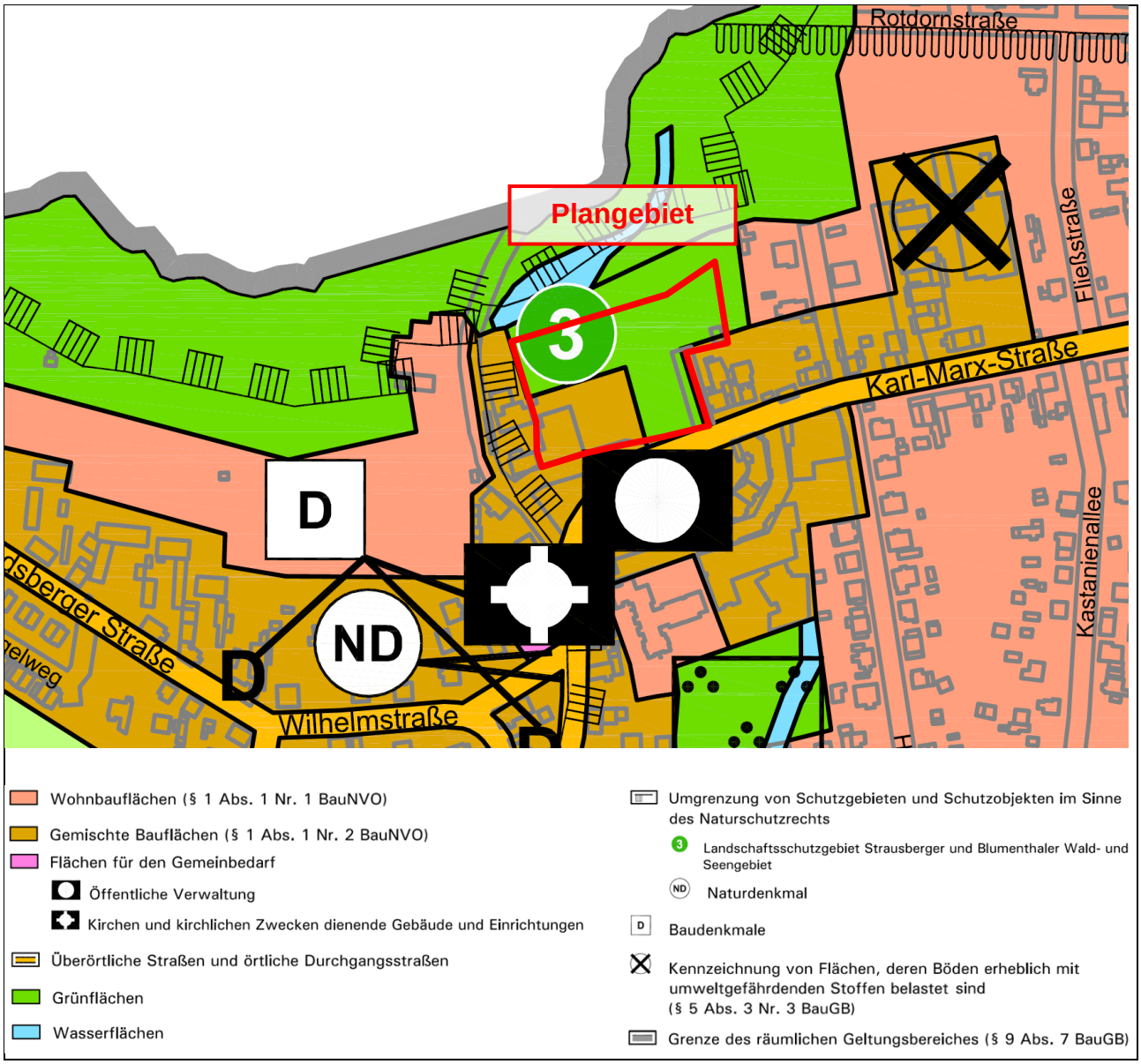



***Abbildung 4*** *Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2012 (unmaßstäblich)*

# 4. Planungsziele und Erschließung

## 4.1 Planungsziele

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der im Plangebiet wirksamen 1. Änderung entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Entwicklungszielen der Gemeinde für diesen Bereich. Ein wesentlicher Aspekt ist die Aktualisierung der Festsetzungen zu den Stellplatzanlagen und den öffentlichen Grünflächen, ausgelöst durch den Neubau des Begegnungszentrums „Haus Mühle“.

Grundlegendes Ziel der Planänderung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung der Stellplatzanlagen in Verbindung mit der Neuaufteilung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Verändert werden in der Hauptsache die Festsetzungen zu Stellplatzanlagen einschließlich einer langfristigen Option für eine Tiefgarage in Verbindung mit der Nutzung der öffentlichen Grünflächen. Hierfür erfolgt eine Neuaufteilung der öffentlichen Grünflächen mit ihrer weiterhin festgesetzten Zweckbestimmung als „öffentliche Parkflächen“. Die Festsetzungen zur Nutzung in den Baugebieten, u. a. Baufenster des Allgemeinen Wohngebiets und Dorfgebiets, bleiben unverändert. Die Ausdehnung der Dorfgebietsfläche wird im Zuge der planungsrechtlichen Neuordnung der Stellplatzflächen geringfügig angepasst.

Im Einzelnen lassen sich folgende wesentliche Planungs- und Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Sicherung des anfallenden Stellplatzbedarfs für die Nutzung des Gebäudes „Haus Mühle“, u. a. durch „grüne Stellplätze“
- Neuordnung der Stellplatzflächen durch Anpassung der festgesetzten Stellplatzflächen und Änderung der zulässigen Nutzungsart innerhalb eines Teilbereichs der öffentlichen Grünfläche, langfristige Zulässigkeit einer Tiefgarage
- Neugliederung der Grünflächen
- Sicherung bestehender Spielplätze einschließlich Sportflächen
- Sicherung einer geordneten und umweltverträglichen städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
- Unveränderte Sicherung der festgesetzten Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsplanes mit seiner für diesen Bereich rechtskräftigen 1. Änderung wird mit der aktuellen Planänderung nicht grundlegend verändert, sondern gilt in seinem Gesamtzusammenhang weiter. Das betrifft vor allem die Neuordnung der weiterhin als öffentliche Parkanlagen gesicherte Nutzung der Freianlagen. Auch die bauliche Nutzung im Mischgebiet und dem Bereich des Baufensters für das in Umsetzung befindliche Haus Mühle bleiben unverändert. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden somit durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben bestehen.

## 4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist im Grundsatz vollständig ver- und entsorgungstechnisch sowie verkehrlich erschlossen. Im Zusammenhang mit dem Bau von „Haus Mühle“ wird unter anderem eine neu Trafostation in die Grünfläche eingeordnet, die als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig ist. Mit der Planung zum Haus Mühle ergeben sich darüber hinaus keine speziellen Anforderungen an die **stadttechnische Erschließung**. Erforderliche Erweiterungen und Anschlussleitungen können problemlos hergestellt werden. Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt,

sind die Versorgungsmengen und Kapazitäten für die Wasserver- und Entsorgung bereits beim zuständigen Wasserverband Strausberg-Erkner bekannt und verändern sich mit der Planänderung nicht erheblich. Die Versorgungsträger werden mit dem vorliegenden Material frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Karl-Marx-Straße im Süden. Im Bestand gibt es derzeit drei Anbindungen (jeweils eine zum Landgasthof, zum Haus Mühle und zur Bauschlosserei an der Ostseite des Gebietes). Die Zufahrten zum Landgasthof und zum Haus Mühle erfolgen dabei über dieselbe Anschlussstelle an der Karl-Marx-Straße. Mit der Planung entfällt langfristig die Zufahrt zur Bauschlosserei innerhalb des Geltungsbereiches. Die Lage der Zufahrten sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.
Die Stellplatzflächen werden in den südöstlichen Bereich des Plangebietes verschoben. Somit sind auf der Grünfläche nördlich des Landgasthofes und Dorfgebietes künftig keine Stellplätze mehr zulässig. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 29.10.2020 sind für das Haus Mühle 47 Pkw-Stellplätze und 25 Fahrradstellplätze erforderlich. Im Zuge des Bauvorhabens zum Haus Mühle wurden die herzustellenden Kfz- sowie Fahrradstellplätze durch einen Stellplatzablösevertrag vom 25.09.2025 abgelöst.

# 5. Voraussichtliche Änderung der Festsetzungen

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung von Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs. Die Abwägung und Begründung wird ausschließlich auf die von der Änderung betroffene Festsetzungen beschränkt. Das Grundgerüst der Abwägung des Gesamtplanes wird durch die Änderung nicht berührt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. dessen rechtswirksamer 1. Änderung sind in Anlage 1 dargestellt.

Im Folgenden sind die wesentlichen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ erläutert. Dieser **vorläufige Festsetzungskatalog** aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ist noch **nicht abschließend** und dient als Grundlage für die weitere Planung. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden entsprechend der zu erwartenden Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abschließend geprüft, konkretisiert, angepasst und ergänzt. Die Festsetzungen sind im Einzelnen auf der Planzeichnung abgebildet.

## 5.1 Festsetzungen nach BauGB (Teil B I)

### 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 5 BauNVO)*

Die Errichtung des „Haus Mühle“ erfolgt innerhalb des festgesetzten **allgemeinen Wohngebiets WA**, eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor und wird aktuell umgesetzt. Eine Änderung der Baugebietsfläche oder der begleitenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder Bauweise erfolgen nicht. Die innerhalb des WA zulässigen Nutzungen werden im Sinne des § 4 BauNVO in ihrer aktuell gültigen Fassung präzisiert, angepasst und zusammengefasst (textliche Festsetzung 1). Zusätzlich erfolgt der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, da diese an anderen Orten in der Gemeinde, z.B. auch in der umgebenden Grünfläche, eingeordnet werden sollen.

Für den Bereich des Landgasthofs ist weiterhin die Festsetzung eines **Dorfgebiets MD** gemäß § 5 BauNVO vorgesehen. Dieses bietet im Zusammenhang mit dem bestehenden Dorfgebiet im Südwesten außerhalb des Plangebiets eine städtebaulich sinnvolle Gliederung der zulässigen Nutzungsart und soll unverändert bleiben. Alternativ wäre die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO zu empfehlen. Ziel der Planung ist jedoch nicht die Anpassung der Nutzungsart, sondern der Freifläche. Dies erfolgt in Variante a der Planzeichnung durch eine Eingliederung der zum Gasthof gehörenden Stellplatzflächen und somit Ausweitung des Dorfgebietes auf das gesamte Flurstück 1049. Alternativ wäre auch die Sicherung der bestehenden, privaten Stellplätze als private Verkehrsfläche möglich (Variante b), was den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Die sich auf das nördlich liegende Flurstück erstreckende Dorfgebietsfestsetzung entfällt und soll künftig entsprechend ihrer überwiegenden Bestandsnutzung der öffentlichen Grünfläche zugeordnet werden. Die Grundzüge der Ursprungsplanung bleiben in beiden Varianten unverändert und werden lediglich präzisiert.
Die innerhalb des MD zulässigen Nutzungen werden im Sinne des § 5 BauNVO in ihrer aktuell gültigen Fassung zusammengefasst, wobei die gemäß Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zu nicht zulässigen Anlagen unverändert bleiben (textliche Festsetzung 2). Zusätzlich erfolgt der Ausschluss der in MD ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Die ehemalige TF 10 entfällt, nach der befestigte Flächen mit einem Biotopflächenfaktor < 0,3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Die Nutzbarkeit des MD wird hierdurch im Sinne des durch

die BauNVO definierten allgemeinen Nutzungszwecks von Dorfgebieten erhöht.
Eine Änderung der innerhalb der Baugebietsfläche MD getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder Bauweise erfolgt nicht.

Die Festsetzung zur Unterbringung von Wohnnutzungen im Dachgeschoss bleibt erhalten und wird unverändert übernommen (textliche Festsetzung 3). Zum 1. Entwurf erfolgt eine rechtssichere Anpassung.

- ***Textliche Festsetzung 1:***

*1. Allgemeines Wohngebiet*
*Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.*
*1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*
*1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.*
*1.3 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.*

- ***Textliche Festsetzung 2:***

*2. Dorfgebiet*
*Das Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.*
*2.1 Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
*2.2 Nicht zulässig sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.*

- ***Textliche Festsetzung 3:***

*Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.d.R. jedes neu zu errichtende Gebäude im obersten Normalgeschoss und (bei Dachausbau) im Dachgeschoss wohnähnliche Funktionen erhalten. Ausschließlich andere Nutzungen von Gebäuden und Umnutzungen vorhandener Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, bzw. wenn im B-Plan festgesetzt.*

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)*

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Zahl der Vollgeschosse) bleiben im Zuge der 11. Änderung unverändert (textliche Festsetzungen 4 und 5).

- ***Textliche Festsetzung 4:***

*In Gebieten gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Nebengebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur bis zu 25 v. H. zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundfläche von befestigten Flächen mitzurechnen, die einen Biotopflächenfaktor BFF <0,3 (d.h. Versickerungsfläche ÷ Grundfläche) aufweisen.*

- ***Textliche Festsetzung 5:***

*Auf die im B-Plan festgesetzte Geschossanzahl werden Geschosse in ausbaufähigen Dächern nur dann angerechnet, wenn sie auf mehr als ¾ ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mind. 2,30 m aufweisen.*

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)*

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche (hier offene Bauweise, zulässige Hausform, Baugrenzen und Baulinien) bleiben im Zuge der 11. Änderung unverändert.

### 5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Gemäß textlicher Festsetzung 4 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne der §§ 2 – 13 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb des Bauwichs nur in Ausnahmen zulässig. Garagen dürfen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nicht im Bauwich der Hauptgebäude errichtet werden und sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Optisch störende Nebenanlagen, wie z.B. besonders Flüssiggastanks und andere „Fremdkörper“ dürfen nicht vor der Bauflucht bzw. im Bauwich aufgestellt werden.
Die Festsetzung wird aktualisiert und angepasst (textliche Festsetzung 6), wobei Satz 1 unter Beachtung der „Kann-Vorschrift“ nach § 23 Abs. 5 entfällt. Weiterhin entfällt Satz 3 ersatzlos, da diese Festsetzung rechtlich unbestimmt ist. Ebenfalls sollen fortan keine gesonderten Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb des Bauwichs getroffen werden.

- ***Textliche Festsetzung 6:***

*Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.*

### 5.1.5 Straßenverkehrsflächen

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Der Bebauungsplan trifft im westlichen Bereich des Änderungsbereichs, im unmittelbaren Anschluss an das festgesetzte Dorfgebiete MD, Festsetzungen über **öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“**. In diesem Bereich befinden sich einerseits Teile der dem Landgasthof zuzuordnenden privaten Stellplätze sowie der benachbarte öffentliche Parkplatz. Die festgesetzte Fläche zieht sich darüber hinaus nördlich bis in das Flurstück 1050, wo die entsprechenden Stellplatzanlagen nicht verwirklicht wurden.
Der öffentliche Parkplatz soll als „Grüner Parkplatz“ erhalten und zur Deckung des mit dem Bau des

Hauses Mühle im festgesetzten WA anfallenden Stellplatzbedarfs in Richtung Osten erweitert werden. Hierbei sollen die Regelungen zur Zulässigkeit öffentlicher Stellplätze künftig in die öffentliche Grünfläche integriert werden (siehe Kapitel 5.1.6). Die dem Landgasthof zugeordneten Stellplatzflächen werden künftig entweder in die Baugebietsfläche des MD integriert (Variante a) oder weiterhin als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, wobei eine Änderung in private Verkehrsflächen erfolgt (Variante b). Die auf dem Flurstück 1050 festgesetzten Stellplatzflächen sind an diesem Standort nicht mehr erforderlich und entfallen. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ist somit nicht mehr erforderlich und entfällt. Die Grundzüge der Ursprungsplanung bleiben dabei jedoch unverändert; die Festsetzungen zur Umsetzung der zulässigen Stellplätze werden entsprechend veränderter Rahmenbedingungen lediglich präzisiert und angepasst.

Weitere **öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien** sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen als Durchwegung festgesetzt. Die vorhandenen Fußwege entsprechen überwiegend nicht den festgesetzten Flächen und sollen künftig nicht mehr in ihrer Lage verbindlich festgesetzt werden, um dem Neubau von „Haus Mühle“ innerhalb des festgesetzten Baugebiets flexibler gerecht werden zu können. Es handelt sich um eine öffentliche Parkanlage im Eigentum der Gemeinde, sodass diesbezüglich kein städtebaulicher Regelungsbedarf (mehr) besteht. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entfallen daher im Zuge der 11. Änderung und werden künftig in die öffentlichen Grünflächen überführt.

Gemäß textlicher Festsetzung 16 sind **Erschließungswege außerhalb der festgesetzten Erschließungswege und -straßen** nicht zulässig. Diese allgemeine Regelung entfällt im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes, da entsprechende Zuwegungen auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen ohnehin nicht zulässig sind.

### 5.1.6 Grünflächen

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Für den Mühlenpark setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ fest. Diese Festsetzung bleibt entsprechend der bestehenden und weiterhin zu sichernden Nutzung erhalten und wird im Zuge der Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen und des Dorfgebiets MD (siehe Kapitel 5.1.1 und 5.1.5) geringfügig erweitert. Die hierbei einbezogenen Bereiche gehören bereits dem öffentlichen Mühlenpark an und werden entsprechend genutzt.

Die innerhalb der Parkanlage zulässigen Nutzungen werden bisher nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, sodass grundsätzlich sämtliche mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkanlage üblicherweise übereinstimmende Anlagen und Einrichtungen zulässig sind. Der vorhandene öffentliche und zu erweiternde Parkplatz soll künftig im Zuge der Grünflächenfestsetzung geregelt werden. Hierfür wird die festgesetzte Gliederung der Grünfläche in einzelne Teilbereiche neu geordnet und eine Festsetzung zur Regelung zulässiger Anlagen aufgenommen. Wesentlich ist hierbei insbesondere die Dimensionierung und Lage der Stellplatzflächen, welche auf den südöstlichen Bereich beschränkt werden soll. Zusätzlich sollen als langfristige Entwicklungsoption auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tiefgarage geschaffen werden, wodurch in Zukunft insbesondere auch mögliche Bedarfe aus dem Ortszentrum mit einer eher dichten Bebauung und nur wenigen öffentlichen Stellplätzen abgedeckt werden sollen.
Die neue Gliederung der Teilflächen sowie die Zulässigkeit baulicher Anlagen spiegelt zum einen die bestehenden Nutzungsbereiche innerhalb der Parkanlage mit Sport- und Spielgeräten (Teilfläche 1) wieder und berücksichtigt künftige Entwicklungsbereiche. Dies sind einerseits eine südlich

dem Baugebiet WA zugeordnete Fläche (Teilfläche 2) und andererseits die neue Parkplatzfläche (Teilfläche 3), die zugleich auch Erschließungsfunktionen für das Baugebiet übernimmt.
Innerhalb der Teilfläche 1 sind entsprechend der Bestandsnutzung alle baulichen Anlagen zulässig, die üblicherweise der Zweckbestimmung „Park“ dienen (z.B. Bänke, Beleuchtung, Wege etc.) sowie ergänzende Spiel- und Sportgeräte (textliche Festsetzung 8). Die Zulässigkeit von Anlagen für Spiel- und Sportgeräte reagiert auf den vorhandenen Bestand, der erhalten und gesichert werden soll. Zusätzlich sollen wie in Teilfläche 2 auch dem allgemeinen Wohngebiet dienende Nebenanlagen zulässig sein, um eine flexible Nutzung des Haus Mühle als multifunktionale Gemeinbedarfseinrichtung innerhalb des Mühlenparks zu ermöglichen. Entsprechende Nebenanlage können z.B. Fahrradstellplätze oder kleinere Versorgungsanlagen sein. Die Teilflächen 2 und 3 soll neben ihrer Funktion als öffentlicher Park insbesondere auch die Erschließung des innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegenen „Haus Mühle“ (Allgemeines Wohngebiet) sichern, sodass dort auch Zufahrten und Straßen für die Grundstückserschließung zulässig sind. Die innerhalb der Teilfläche 3 zulässigen oberirdischen Stellplätze sichern die erforderliche Stellplatzanzahl für das Haus Mühle sowie den Mühlenpark, einschließlich der Zulässigkeit einer Tiefgarage, ohne einer exakten Verkehrsplanung vorzugreifen. Dabei sollen mögliche Nutzungskonflikte beschränkt werden sowie das hier vom Grün geprägte Ortsbild gewahrt bleiben. Das Ortsbild bleibt im Zuge der genannten Festsetzungen gewahrt und die Grundzüge der Ursprungsplanung unverändert.

*Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ (Mühlenpark) ist in 3 Teilflächen unterteilt:*

- ***Textliche Festsetzung 8:***

*Innerhalb der Teilfläche 1 sind Spiel- und Sportgeräte sowie der öffentlichen Grünfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet dienende Nebenanlagen zulässig. Anlagen für sportliche Aktivitäten sind ausnahmsweise zulässig.*

- ***Textliche Festsetzung 9:***

*Innerhalb der Teilfläche 2 sind Zufahrten und Straßen zur Grundstückserschließung, FW-Aufstellflächen sowie der öffentlichen Grünfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet dienende Nebenanlagen zulässig.*

- ***Textliche Festsetzung 10:***

*10.1 Innerhalb der Teilfläche 3 sind Zufahrten und Straßen zur Grundstückserschließung, oberirdische Stellplätze auf einer Fläche von bis zu 600 m², Tiefgaragen sowie der öffentlichen Grünfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet dienende Nebenanlagen zulässig.*
*10.2 Die Oberkante der Tiefgarage darf maximal 59,20 m über NHN liegen. Ein- und Ausfahrten, Eingänge zu Treppenhäusern der Tiefgarage sowie technisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Lüftungsschächte) dürfen maximal 61,20 m über NHN herausragen.*

### 5.1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)*

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Erschließungswegen innerhalb des Mühlenparks, die aus Gründen des Umweltschutzes und zur Eingriffsminimierung im Rahmen der 11. Änderung zusammenfassend übernommen werden (textliche Festsetzung 11). Ebenso trägt die Festsetzung zur Umsetzung des Planungsziels „grüner Parkplätze“ bei und berücksichtigt in hohem Maße Belange der Grünordnung (Grüner Ortsrand, Mühlenpark usw.). Zur

Umsetzung der ökologischen Befestigung können erprobte technische Lösungen genutzt werden, wie beispielsweise das TTE System von HÜBNER-LEE.

Mit der 11. Änderung ist innerhalb der Teilfläche 3 die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Um Nutzungskonflikte zu beschränken sowie das in diesem Bereich durch den Mühlenpark und vom Grün geprägte Ortsbild zu wahren, sind die nicht überbauten Flächen dauerhaft zu begrünen (textliche Festsetzung 12).

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt darüber hinaus verschiedene, teils sehr detaillierte Pflanzbindungen für die öffentliche Grünfläche, Baugebiete und Stellplatzanlagen fest. Diese sind innerhalb des Änderungsbereichs in der Hauptsache umgesetzt und werden nicht in die 11. Änderung übernommen.

- ***Textliche Festsetzung 11:***

*Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Fußwegen ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.*

- ***Textliche Festsetzung 12:***

*Tiefgaragen, die nicht durch Straßen und Wege, Stellplätze oder andere bauliche Anlagen überbaut werden, sind oberflächlich zu begrünen.*

## 5.2 Festsetzungen nach BbgBO (Teil B II)

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)*

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen zur zulässigen **Dachform und-gestaltung** sollen im Grundsatz unverändert übernommen werden (textliche Festsetzungen 13 und 14), zum 1. Entwurf erfolgt eine rechtssichere Anpassung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ sind alle **Einfriedungen** höher als 1,4 m grundsätzlich genehmigungspflichtig. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung bleibt im Grundsatz unverändert, wird im Zuge der 11. Änderung jedoch auf das Dorfgebiet beschränkt (textliche Festsetzung 15). Für den Bereich innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie für das Allgemeine Wohngebiet mit dem mittlerweile im Bau befindlichen, kommunalen „Haus Mühle“ sind hierzu keine Festsetzungen (mehr) erforderlich.

Die Festsetzung bezüglich Werbeanlagen wird unverändert übernommen (textliche Festsetzung 16).

Die gestalterischen Grundzüge der Ursprungsplanung bleiben somit gewahrt.

- ***Textliche Festsetzung 13:***

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche größer als 12 $m^2$ vorzugsweise symmetrisch und als Satteldächer auszubilden sind. Die Dachneigung muss zwischen 40° und 55° liegen. Die Deckung soll grundsätzlich mit Ziegeln erfolgen.*

- ***Textliche Festsetzung 14:***

*Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Traufen der Gebäude i.d.R. parallel zur Straße verlaufen müssen, wenn es nicht anders angegeben ist. Im B-Plan festgesetzte zulässige Traufhöhen sind baurechtlich verbindlich. Für die Festlegung der Traufhöhe wird die*

*Lage der Dachrinne bei normaler Befestigung und normalem Dachüberstand (sh. u.) herangezogen. Drempel sind unter Beachtung der im B-Plan festgeschriebenen Traufhöhen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Als Drempel gilt die Höhe zwischen der Oberfläche des obersten Fußbodens „bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut“, analog BbgBauO § 6 Abs. 4. An den Traufen von Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand zwischen 0,25 m und 0,4 m vorzusehen. Sockelhöhen (EG-Fußboden) sind nur bei eingeschossigen Häusern höher als 0,4 zulässig.*

- ***Textliche Festsetzung 15:***

*Im Dorfgebiet sind alle Einfriedungen höher als 1,4 m grundsätzlich genehmigungspflichtig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen.*

- ***Textliche Festsetzung 16:***

*Werbeanlagen sind ungeachtet ihrer Größe genehmigungspflichtig.*

# 6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

## 6.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung und Abwägung der Umweltbelange sind im Folgenden wesentliche Aussagen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Als Grundlage hierfür wurde eine Flächenbegehung und Biotoptypenkartierung durchgeführt (siehe Anlage 2 – Biotoptypenkartierung).

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (siehe Kapitel 7). **Gemäß Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.**

- *Auswirkungen auf die Schutzgüter*

Derzeit befinden sich im Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ bereits bestehende versiegelte Parkstellflächen, die im Rahmen der Planung mit „grünen Stellplätzen“ nach Osten hin erweitert werden sollen. Langfristig sollen auch Tiefgaragen im südlichen Bereich der Änderung eingeordnet werden. Weitere Flächen bilden in der nördlichen und östlichen Hälfte Zierrasen-/Scherrasenflächen sowie gewerblich genutzte Bereiche im Osten und Westen ab. Das Plangebiet ist durch die versiegelten Parkstellflächen, das Gaststättengewerbe und die Rasenflächen mit Nutzung für Sport- und Spielgeräte und mit Spazierwegen in einem hohen Maße anthropogen vorgeprägt. Dies ist bei der Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“, unter Schutz gestellt mit dem Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965. Innerhalb des LSG sind entsprechend § 26 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Planung sieht die Erweiterung eines bereits bestehenden Parkplatzes sowie die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage vor. Durch die kleinteilige Erweiterung der Parkstellflächen, die unterirdische Bauweise der Tiefgarage und die Anbindung an die bestehende versiegelte Infrastruktur wird der landschaftliche und siedlungsgeprägte Charakter des Raumes nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt. Nach derzeitiger Einschätzung kann das Vorhaben mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar sein, sofern die Vorgaben der einschlägigen Schutzgebietsregelung eingehalten werden (siehe Anlage 4 – Schutzgebiete). Eine mögliche planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des LSG ergibt sich hierbei aus der „Verordnung zur Änderung von Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete nach Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) Nr. 7-1/65“ vom 29.01.2014 (GVBl. II Nr. 6). Nach deren Artikel 1 ist die Errichtung baulicher Anlagen im Schutzgebiet zulässig, sofern diese in einem Bauleitplan dargestellt oder festgesetzt sind und die oberste Naturschutzbehörde zugestimmt hat. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im weiteren Verfahren im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden gesichert.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf (ID:7372) welches nach §19 WHG geschützt ist. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf (15. November 2006, GVBI.II/06, [Nr. 30], S. 497) zu entnehmen und werden in der vorliegenden Planung

berücksichtigt. Es kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung den Schutzbestimmungen der Zone III B des Wasserschutzgebietes nicht entgegensteht. Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung erfüllt. Die Planung ist zulässig. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden im Bereich des Plangebietes sind zum Teil bereits voll- und teilversiegelt, die bestehenden Parkstellflächen sollen nach Osten hin erweitert werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird aktuell das Bürgerhaus „Haus Mühle“ erbaut. Die mit der Planung zulässige maximale Versiegelung für das Plangebiet wird zum Großteil durch die GRZ von 0,4 begrenzt. Im Bereich der südwestlichen Gaststätte wird eine GRZ von 0,3 festgelegt. Die maximal mögliche Überschreitung wird auf 0,7 festgesetzt. Neue Stellplätze sowie Fußwege sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen (textliche Festsetzung 10), ein großer Teil der bereits angelegten Wege wird zukünftig weiterhin genutzt, ein Teil wird durch den Bau vom „Haus Mühle“ versetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche kann trotz der Vergrößerung der Parkstellflächen ausgeschlossen werden, da sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes mit der Umsetzung der Planung nur zum geringen Teil erhöht. Die Tiefgarage soll vsl. im Bereich des vorhandenen Parkplatzes entstehen, sodass für diesen keine zusätzliche neue oberirdische Versiegelung entsteht. Beim Bau der Tiefgarage verändert sich das Bodengefüge durch Erdaushub, Verdichtung und mechanische Beanspruchung des Bodens. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Tiefgarage ist ein geotechnisches Bodengutachten zu erstellen, das u.a. Bodenart, Tragfähigkeit und Setzungsrisiken analysiert. Die Bauarbeiten sind im Vorhinein mit den zuständigen Behörden abzustimmen, ihnen ist das Bodengutachten vorzulegen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist das Bodendenkmal Nr. 60652 vorhanden (siehe hierzu Schutzgut Kultur- und Sachgut).

Schutzgut Wasserhaushalt

Eine Funktionsstörung des Schutzgutes Wasserhaushalt ergibt sich hauptsächlich durch die bereits vorhandene Versiegelung von Flächen sowie die Nutzung der Rasenflächen als Sportplatz und als Spazierwege. Durch die vorhandene Gaststätte, die versiegelten Parkstellflächen sowie Spazierwege liegt bereits eine geringfügig gestörte Abflusssituation vor. Die Spazierwege werden zukünftig zum Teil versetzt und weiter genutzt, wodurch zusätzliche Versiegelungen gemindert werden können.

Mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung durch die Erweiterung der Parkstellflächen und mit dem Bau einer Tiefgarage sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Vor dem Bau der Tiefgarage sind die Grundwasserverhältnisse durch geeignete Fachgutachten zu ermitteln, da beispielsweise die nördlich angrenzenden Schutzgebiete von Feuchtgebieten geprägt sind (siehe Anlage 4: Schutzgebiete). Die Tiefgarage ist dementsprechend wasserdicht und auftriebssicher zu planen und bei Starkregenereignissen oder hohem Grundwasserstand ist ein unzulässiger Wassereintritt zu vermeiden. Entsprechende Nachweise und Entwässerungs-/Abdichtungskonzepte sind vor Baubeginn zu erstellen und der zuständigen Behörde vorzulegen. Die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Eggersdorf (ID:7372) ist mit ihren jeweiligen Schutzbestimmungen ebenfalls zu berücksichtigen (siehe Punkt Natur- und Landschaftsschutz).
Durch eine geringe GRZ mit lockerer Bebauung und die Sicherung einer großzügigen öffentlichen

Grünfläche im Plangebiet werden zukünftig ausreichend Freiflächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets zur Verfügung stehen. Das Regenwasser kann über die belebte Bodenzone versickern, einem gesteigerten Oberflächenabfluss kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen im Wasserhaushalt zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet stellt aufgrund dessen anthropogener Vorprägung keinen besonderen klimatisch oder lufthygienisch bedeutsamen Ausgleichsraum dar. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Karl-Marx-Straße, die Mühlenstraße sowie die umliegende Bebauung mit den damit verbundenen Verkehrs-, Lärm- und Schadstoffemissionen. Mit der Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Emissionen durch Verkehr (Lärm, Licht, Erschütterungen, Schadstoffe) erwartet. Zwar kann sich die Verkehrsbelastung durch die Erweiterung der Parkstellflächen geringfügig erhöhen, eine wesentliche Änderung der Nutzungsart ist jedoch nicht vorgesehen. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden daher als nicht erheblich eingeschätzt. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sind keine relevanten negativen Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Ein über das allgemein zu erwartende Maß hinausgehender Ausstoß von Treibhausgasen wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Schutzgut Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt

Auf Grundlage einer Erfassung im August 2025 werden die einzelnen vorhandenen Biotoptypen kurz zusammengefasst und beschrieben (siehe auch Anlage 2: Biotoptypenerfassung). Im Plangebiet befinden sich zum Großteil stark anthropogen geprägte Biotope mit oft nur geringem Biotopwert. Hierzu zählen die einen großen Teil des Plangebiets einnehmenden Zier-/Scherrasenflächen, Spazierwege, versiegelte Parkstellflächen sowie die südwestlich vorhandene Gaststätte und Gewerbeflächen. Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Versiegelung und den zum Teil für Sport- und Spielgeräte genutzten Rasenflächen mit Spazierwegen insgesamt eine sehr geringe Natürlichkeit und eine sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Es kommen keine nach § 29 und § 30 BNatSchG oder nach § 17 und § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope vor. Waldflächen nach § 2 LWaldG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der nördlich vorhandenen Waldflächen kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei den wenigen vorhandenen Gehölzen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um junge Baumbestände, die sich um die Parkstellflächen herum befinden sowie vereinzelten Baumbestand im Norden und Nordosten. Mit Durchführung der Planung kommt es wahrscheinlich zu Gehölzverlusten. Mit der Planung wird kein Eingriff in hochwertige oder geschützte Biotope sowie in Baumhöhlen vorbereitet, sodass maximal ein Eingriff in gering- bis mittelwertige Biotoptypen erfolgen wird.

*Biotoptypen:*

Im Folgenden werden die Biotope des Untersuchungsgebietes mit der Zahlenkodierung der *Brandenburger Kartieranleitung* (Stand Mai 2025) aufgelistet, kurz charakterisiert und bewertet (siehe auch Anlage 2: Biotoptypenerfassung).

*05160 Zierrasen/Scherrasen*

Der Hauptteil des Plangebiets besteht aus gepflegten und artenarmen Rasenflächen, die durch einen Fußgängerweg begleitet und von den Anwohnern und Spaziergängern genutzt werden. Innerhalb der Flächen befinden sich Sport- und Spielgeräte, ein Teil der Boulderwand (Kletterwand) und

aktuell wird das Gemeindehaus „Haus Mühle“ auf den nordwestlichen Flächen innerhalb des Plangebiets gebaut.
Der Biotopwert der Rasenflächen ist gering bis mittelmäßig.

*07130 Hecken (nicht heimisch)*

Nördlich der Gaststätte wurde eine Thuja-Hecke gepflanzt. Es handelt sich um nicht heimische Gehölze mit sehr geringer ökologischer Wertigkeit (besitzt keine Blüten/Samen/Früchte, oft zu dicht als Nistplatz).
Der Biotopwert ist gering.

*07153 Baumgruppen*

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Baumgruppen. Bei den Baumarten innerhalb des Plangebiets handelt es sich u.a. um Eiche, Spitzahorn, Pappel, Linde und Götterbaum. Nadelgehölze wie Kiefer kommen ebenfalls vor, insbesondere auf dem Gelände der Gaststätte und südlich in Richtung der Karl-Marx-Straße. Obstbäume sind ebenfalls vertreten (z.B. Apfel), entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind junge Obstgehölze vorhanden. Straßenbegleitend entlang der Karl-Marx-Straße wächst Spitzahorn. Es handelt sich überwiegend um junge Gehölze mit geringem Stammumfang, die keine Baumhöhlen und -spalten aufweisen.
Der Biotopwert der Baumgruppen ist mittelmäßig.

*12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)*

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Gaststätte des Landgasthofes zum Mühlenteich, inklusive versiegelter Parkstellflächen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind ebenfalls umzäunte Gewerbeflächen vorhanden: ein teilversiegelter Spurweg führt zur Bauschlosserei Schröder & Sohn.
Der Biotopwert ist als gering einzuordnen.

*12640 Parkplätze*

Im Zentrum des Plangebiets geht von der Karl-Marx-Straße ein Parkplatz ab. Dieser soll mit der Planung nach Osten hin erweitert und durch eine Tiefgarage ergänzt werden. Die Stellplatzflächen sind teilversiegelt und die Fahrgasse ist vollversiegelt.
Der Biotopwert der Parkstellfläche ist sehr gering.

*12653 teilversiegelte Wege*

Der Fußgängerweg ist im östlichen Bereich Richtung Norden führend teilversiegelt.
Der Biotopwert ist gering.

*12654 versiegelte Wege*

Vom Parkplatz ab geht Richtung Norden und Süden ein versiegelter Spazierweg, der für den Bau des Gemeindehauses „Haus Mühle“ verlegt werden soll.
Der Weg hat einen sehr geringen Biotopwert.

<u>Außerhalb des Geltungsbereiches</u> befinden sich im Untersuchungsraum weitere Biotoptypen, die folgend kurz beschrieben und erläutert werden. Sie werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

*02120 perennierendes Kleingewässer (Schutz nach § 30 BNatschG)*

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH),

die durch das Fredersdorfer Mühlenfließ mit Feuchtbiotopen geprägt sind. Davon abgehend ist ein perennierendes Kleingewässer (Mühlenteich) vorhanden, dass von Erlenbestand begleitet wird.
Aufgrund des Schutzstatus und seiner hochwertigen Biotopstruktur besitzt es einen sehr hohen Biotopwert.

*05160 Zierrasen/Scherrasen*

Die Rasenflächen im Plangebiet ziehen sich Richtung Norden bis zum Fußgängerweg fort. Auch entlang der Karl-Marx-Straße sind gepflegte, artenarme Rasenflächen vorhanden, die einen Baumbestand aufweisen.
Die Rasenflächen haben einen geringen bis mittleren Biotopwert.

*07153 Baumgruppen*

Verteilt um das Plangebiet herum befinden sich weitere Baumgruppen.
Der Biotopwert der Baumgruppen ist mittelmäßig.

*08103 Erlen-Bruchwälder, Erlenwälder (Schutz nach § 30 BNatschG)*

Innerhalb der nördlichen Schutzgebietsflächen (LSG, NSG, FFH) befinden sich hochwertige, gewässerbegleitende Wälder mit Hauptbaumart Erle, an die ein Fußgängerweg angrenzt.
Aufgrund des Schutzstatus und der hochwertigen Biotopstruktur besitzen sie einen sehr hohen Biotopwert.

*10111 Gärten*

Im Nordosten und Nordwesten angrenzend an das Plangebiet sind genutzte Gärten vorhanden.
Der Biotopwert ist gering bis mittelmäßig.

*12200 Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet*

Östlich, südlich und westlich des Plangebiets grenzt die Wohnbebauung von Petershagen/Eggersdorf an, die oft Ziergärten miteinschließt.
Der Biotopwert ist gering bis mittelmäßig.

*12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)*

Die westlichen Gewerbeflächen ziehen sich auch außerhalb des Plangebiets bis zur Mühlenstraße fort.
Der Biotopwert ist gering.

*12610 Straßen*

Im Süden und Westen außerhalb des Plangebiets sind mit der Mühlenstraße und der Karl-Marx-Straße stark befahrene Verkehrsflächen vorhanden.
Der Biotopwert ist sehr gering.

*12653 teilversiegelte Wege*

Nördlich innerhalb er Schutzgebiete befindet sich ein teilversiegelter Fußgängerweg, der mit Sitzbänken zum Verweilen einlädt.
Der Biotopwert ist gering.

*12654 versiegelte Wege*

Nördlich der Karl-Marx-Straße verläuft ein vollversiegelter Fußgänger- und Fahrradweg.
Der Biotopwert ist sehr gering.

Ermittlung des Biotopwerts

Auf Grundlage der Biotoperfassung und Potenzialanalyse erfolgt zusammenfassend die Darstellung der einzelnen vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebiets einschließlich deren Bewertung in der folgenden Tabelle.
Kriterien für die Bewertung der Biotope sind der Natürlichkeitsgrad, der Artenreichtum, die Seltenheit und Gefährdung, die Regenerationsfähigkeit, die konkrete Bedeutung im Biotopverbund und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen.

*sehr hoher Biotopwert:*
*stark gefährdete rückläufige Biotoptypen, hohe Empfindlichkeit, meist hoher Natürlichkeitsgrad, Lebensstätten für zahlreiche seltene und gefährdete Arten – vorzugsweise geschützte Biotope nach § 17 und 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 und 30 BNatSchG*

*hoher Biotopwert:*
*mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit, lange bis mittlere Regenerationsfähigkeit, Lebensstätte vieler, teilweise gefährdeter Arten, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität*

*mittlerer Biotopwert:*
*weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, relativ rasch regenerierbar, relativ geringe Bedeutung als Lebensstätte, kaum gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität*

*geringer Biotopwert:*
*häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotope, als Lebensstätte nahezu bedeutungslos, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität, kurzfristige Neuentstehung*

*sehr geringer Biotopwert:*
*sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen*

***Tabelle 1:** Biotoptypen und ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich*

| Code | Biotoptyp | Biotopwert |
|---|---|---|
| 05160 | Zierrasen/Scherrasen | gering bis mittel |
| 07130 | Hecken (nicht heimisch) | gering |
| 07153 | Baumgruppen | mittel |
| 12310 | Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) | gering |
| 12643 | Parkplätze | sehr gering |
| 12653 | teilversiegelte Wege | gering |
| 12654 | versiegelte Wege | sehr gering |

*Quelle: eigene Erfassung*

Schutzgut Fauna

Das Plangebiet besitzt aus artenschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung und Wertigkeit und ist als struktur- und artenarm einzustufen. Dies ist auf die Versiegelung des Plangebietes sowie die anthropogene Prägung und Nutzung der Rasenflächen zurückzuführen. Hinsichtlich der geschützten Arten wirken die bestehenden Vorbelastungen durch die Karl-Marx-Straße und Mühlenstraße, die Rasenflächen mit Sport- und Spielgeräten und Spazierwegen, die Gaststätte, die versiegelten Parkstellflächen und die umliegende Bebauung vorprägend. Es kommen keine naturnahen und kaum ungestörte Lebensräume für potenziell vorkommende Arten der Fauna vor. Eine Nutzung der im Plangebiet vorkommenden Bäume und Gehölze kann nicht ausgeschlossen werden, bei diesen wurde bei genauer Begutachtung jedoch kein Baumhöhlen- und -spaltenvorkommen festgestellt, die

als Habitate für geschützte Tierarten dienen können. Es kommt zukünftig außerdem zu keinem Eingriff in potenzielle Gebäudequartiere. Das Gebiet weist keine potenziell natürliche Vegetation auf.

Naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna bestehen vor allem außerhalb des Plangebietes innerhalb der nördlich angrenzenden Schutzgebietsflächen LSG „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“, NSG „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ und FFH „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ (siehe Schutzgebietskarte, Anlage 4). In diese Bereiche wird kein Eingriff vorbereitet.

Ausgehend von der Bestandserfassung ist das Untersuchungsgebiet potenzieller Lebensraum und / oder Nahrungsbiotop für verschiedene weit verbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten. Individuen geschützter Arten können das Gebiet zur Nahrungssuche oder die vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Aufgrund der starken anthropogenen Vorprägung des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung ist lediglich mit dem Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten der Fauna zu rechnen. Da der Großteil des Plangebiets als öffentliche Grünfläche gesichert wird und es kaum zu Gehölzverlusten kommt, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna durch Lebensraumverlust ausgeschlossen werden, insbesondere wenn beim möglichen Baumfällungen die gesetzliche Vogelbrutzeit mit beachtet wird.

**Die artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen ist auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen und erfolgt vollständig und inklusive der Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum 1. Entwurf. Zum gegenwärtigen Planstand liegt eine erste Relevanzprüfung vor (Anlage 3).**

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet und des umliegenden UG wird von den Rasenflächen mit Sport- und Spielgeräten, Spazierwegen, der Gaststätte und außerhalb des Plangebiets angrenzenden Bebauung aus Wohn- und Mischgebieten mit Gewerbeflächen sowie der südlichen und westlichen Verkehrsfläche bestimmt und ist stark anthropogen vorgeprägt. Im Norden sind die angrenzenden hochwertigen Flächen der Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH) vorhanden, die eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzen. Das Plangebiet liegt innerhalb vom LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“, welches durch den Siedlungsbereich Eggersdorfs geprägt ist.

Mit der Umsetzung der Planung wird der bestehende Parkplatz nach Osten hin erweitert. Im Bereich der bereits bestehenden Parkstellfläche soll eine Tiefgarage entstehen. Das Plangebiet hat eine geringe bis mittelmäßige Erholungsfunktion, die sich zukünftig aufgrund der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Großteil des Plangebiets und die maßvolle Stellplatzerweiterung nicht wesentlich verändern wird. Die Bebauung fügt sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein, ein Großteil der Fläche wird durch die Festsetzung von Bebauung freizuhaltenden Flächen als öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebiets gesichert.
Es ist insgesamt davon auszugehen, dass sich mit der Umsetzung der Planung die Nutzung des Plangebietes nicht bedeutend ändert und eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung ausgeschlossen werden kann.

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Von den geplanten Parkstellflächen geht kein erhebliches zusätzliches Störpotenzial für die in den umliegenden Wohngebieten lebenden Menschen aus. Die Gliederung des Gebietes insgesamt, die Ausrichtung und Abgrenzung der Baufenster sowie die Ergänzung mit „grünen Parkstellflächen“ führen zu keinen zusätzlichen Belastungen der angrenzenden Anwohner. Die Nutzungsart des Plangebiets wird sich nicht ändern. Von beeinträchtigenden Lärmimmissionen oder neu entstehenden Konflikten, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Wohngebiete darstellen, ist nicht auszugehen. Somit werden kein Störpotenzial und kein zusätzlicher Nutzungskonflikt für die bestehende Wohnbebauung entstehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. in den angrenzenden Bereichen vor. Die untere Bodenschutzbehörde wird am Verfahren beteiligt.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist das Bodendenkmal Nr. 60652 vorhanden (Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter). Für Erdeingriffe, die in die Substanz eines Bodendenkmals eingreifen oder dieses gefährden, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine solche Genehmigungspflicht ergibt sich insbesondere bei tieferen Erdarbeiten: ab ca. 30 cm Eingriffstiefe wird in der Regel davon ausgegangen, dass kulturschichtrelevante Lagen erfasst werden können. Daher wird auf der Planzeichnung ein Hinweis auf das Bodendenkmal und die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis aufgenommen. Weitere planungsrelevante Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

- *Zusammenfassung*

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet durch den bestehenden versiegelten Parkplatz, die Rasenflächen, die zur Freizeitnutzung (Spazierwege, Sport- und Spielgeräte) genutzt werden und die Gaststätte bereits Versiegelungen im Bestand aufweisen und anthropogen vorgeprägt sind. Natürliche oder naturnahe Bereiche sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden und insgesamt weist das Plangebiet eine nur geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“, die Planung läuft jedoch den besonderen Schutzzwecken des LSG nicht zuwider. Die nördlich angrenzenden Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH) werden mit Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt. Ein Großteil des Plangebiets wird zukünftig als öffentliche Grünfläche gesichert. Das vorhandene Bodendenkmal und das Wasserschutzgebiet werden bei der Planung mitbeachtet.
Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter durch die Umsetzung der Planung kann ausgeschlossen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die bereits gegebene Beeinträchtigung der Schutzgüter mit der maßvollen Ergänzung der Stellplätze auf den artenarmen Rasenflächen nur unwesentlich verändert. Neue Stellplätze werden als „grüne Stellplätze“ wasser- und luftdurchlässig gebaut. Für das Schutzgut Mensch und den angrenzenden Anwohnern sind keine negativen Auswirkungen mit Durchführung der Planung zu erwarten. Es werden keine geschützten Biotope, Baumhöhlen und hochwertige Gehölz- und Waldflächen durch die Planung beeinträchtigt. Vereinzelt kann es zu Gehölzverlusten kommen. Zukünftig sollen gebietsheimische und hochwertige Gehölze im Randbereich des Plangebiets entwickelt werden.

## 6.2 Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB

Da das Plangebiet bereits Versiegelung im Bestand aufweist und diese nur maßvoll mit „grünen Stellplätzen“, die wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden, ergänzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche zusätzliche Bodenversiegelung, welche einen Eingriff nach

§ 14 BNatSchG darstellen würde, nicht zu erwarten ist. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima und Luft sowie Landschaftsbild, Erholung und Mensch ist aufgrund der Vorprägung des Plangebietes auszuschließen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen oder bedeutsamen Bereiche. Die nördlich angrenzenden Schutzgebiete werden mit Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt. Die potenzielle Beeinträchtigung des Schutzguts Fauna durch die zu erwartenden Eingriffe wird ausführlich im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG, inklusive der Prüfung der Verbotstatbestände, im 1. Entwurf behandelt.
Zum jetzigen Zeitpunkt (Material zur frühzeitigen Beteiligung) lässt sich feststellen, dass mit der Planung keine eheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne mit einer Grundfläche kleiner 20.000 m² *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“*, sodass von einem Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und folglich von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abgesehen wird.

## 6.3 Voraussichtliche, weitere Auswirkungen

Mit der Planung bleiben die im Änderungsbereich festgesetzten Nutzungsarten (WA, MD, Öffentliche Grünfläche „Park“) unverändert bzw. werden diese nur geringfügig angepasst, ohne nennenswerte verkehrliche Änderungen.
Mit der vorgenommenen Änderung wird jedoch auf veränderte Rahmenbedingungen, u.a. durch das bereits in Bau befindliche Gemeindehaus „Haus Mühle“, reagiert und die festgesetzten Stellplatzflächen neu geordnet und erweitert. Es handelt sich lediglich um eine vergleichsweise geringfügige Erweiterung der bestehenden Parkmöglichkeiten, die zusätzliche Verkehrsbelegung wird sich aufgrund der Vergrößerung der Parkstellflächen nur leicht erhöhen. Da sich die Nutzungsart nicht wesentlich ändert, wird diese als nicht erheblich eingeschätzt. Eine erhebliche Verkehrszunahme ist im Rahmen der Planung somit nicht zu erwarten.

Erst mit der langfristigen Umsetzung einer Tiefgarage ergeben sich hierzu neue Belange. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine entsprechende Fläche fest (Teilfläche 3 der öffentlichen Grünfläche). Die Einzelheiten der Planung, insbesondere exakte Lage und Dimensionierung, maximal mögliche Stellplatzzahl, Lage der Zufahrten sind nicht festgelegt. Unter Beachtung der Größe der Teilfläche 3 (rd. 2.500 m²) und der Lage innerhalb des Ortskerns mit angrenzend festgesetzten Dorfgebieten sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Entsprechende Belange sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu vertiefen.

# 7. Hinweise zum Verfahren

- *Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB*

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden:

> *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ (*§ 13a Abs. 1 BauGB)

Die Nachverdichtung ermöglicht unter anderem eine intensivere Nutzung des Grundstücks als bisher, die mit der Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wird (Parkflächen am Haus Mühle). Mit „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ muss der Zweck verfolgt werden, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie – ggf. in nur wenigen Beziehungen – die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Die Planungsziele der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes entsprechen diesen Anforderungen. **Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes dient somit der Anpassung und Fortentwicklung gewachsener städtebaulicher Strukturen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar**.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 werden erfüllt (vgl. Tabelle 1). Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden.

***Tabelle 2*** *Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB*

| | |
|---|---|
| zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² | Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschreiten. Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst lediglich rund 9.000 m².<br>**→ erfüllt** |
| keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung | Eine Änderung der zulässigen Nutzungsart erfolgt nicht. Die potentiellen Bauvorhaben sind nach Anlage 1 UVPG und Anlage 1 BbgUVPG nicht UVP-pflichtig.<br>**→ erfüllt** |
| Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie | Schutzgebiete nach FFH-Richtlinie oder der Vogelschutz-Richtlinie sind im Gebiet oder direkt angrenzend nicht vorhanden, so dass keine Gefahr der Beeinträchtigung besteht.<br>→ **erfüllt** |
| Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind | Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können.<br>**→ erfüllt** |

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird

- von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB),
- vom Umweltbericht (§ 2a BauGB),
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB),
- von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a BauGB) sowie
- vom Monitoring (§ 4c BauGB)

abgesehen. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Weiterhin gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m² *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“*, so dass von einem Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen wird.

- *Verfahrensschritte*

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat in ihrer Sitzung am 22.05.2025 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ mit der Bezeichnung „Parkflächen am Haus Mühle“ beschlossen (Beschl.-Nr.: 07/10/64/25). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf bekanntgemacht.

Im Folgenden sind die wesentlichen Verfahrensschritte dokumentiert:

- *Aufstellungsbeschluss..... 22.05.2025*
- *frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf..... _____*
- *frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf..... _____*
- *Abwägungs- und Billigungsbeschluss 1. Entwurf..... _____*
- *Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf..... _____*
- *Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf..... _____*
- *Abwägungs- und Satzungsbeschluss..... _____*

# 8. Flächenbilanz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planbezeichnung | 11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“ „Parkflächen am Haus Mühle“ | | |
| Gemeinde / Ortsteil | Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Ortsteil Eggersdorf | | |
| Amt | -- | | |
| Landkreis | Märkisch - Oderland | | |
| Reg. Nr. GL | Referat GL 5 | | |
| | **Bestand** | **Planung** | |
| Geltungsbereich | 1,13 ha | 0,9 ha | |
| Allgemeines Wohngebiet | 0,09 ha | | |
| | | **Variante a** | **Variante b** |
| Dorfgebiet | 0,14 ha | 0,18 ha | 0,11 ha |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 0,17 ha | -- | 0,07 ha |
| Verkehrsflächen | 0,14 ha | -- | |
| Öffentliche Grünflächen | 0,58 ha | 0,63 ha | |
| Wasserflächen | 0,01 ha | -- | |

*Quelle: eigene Ermittlungen (Angaben gerundet)*

## Karten und Pläne

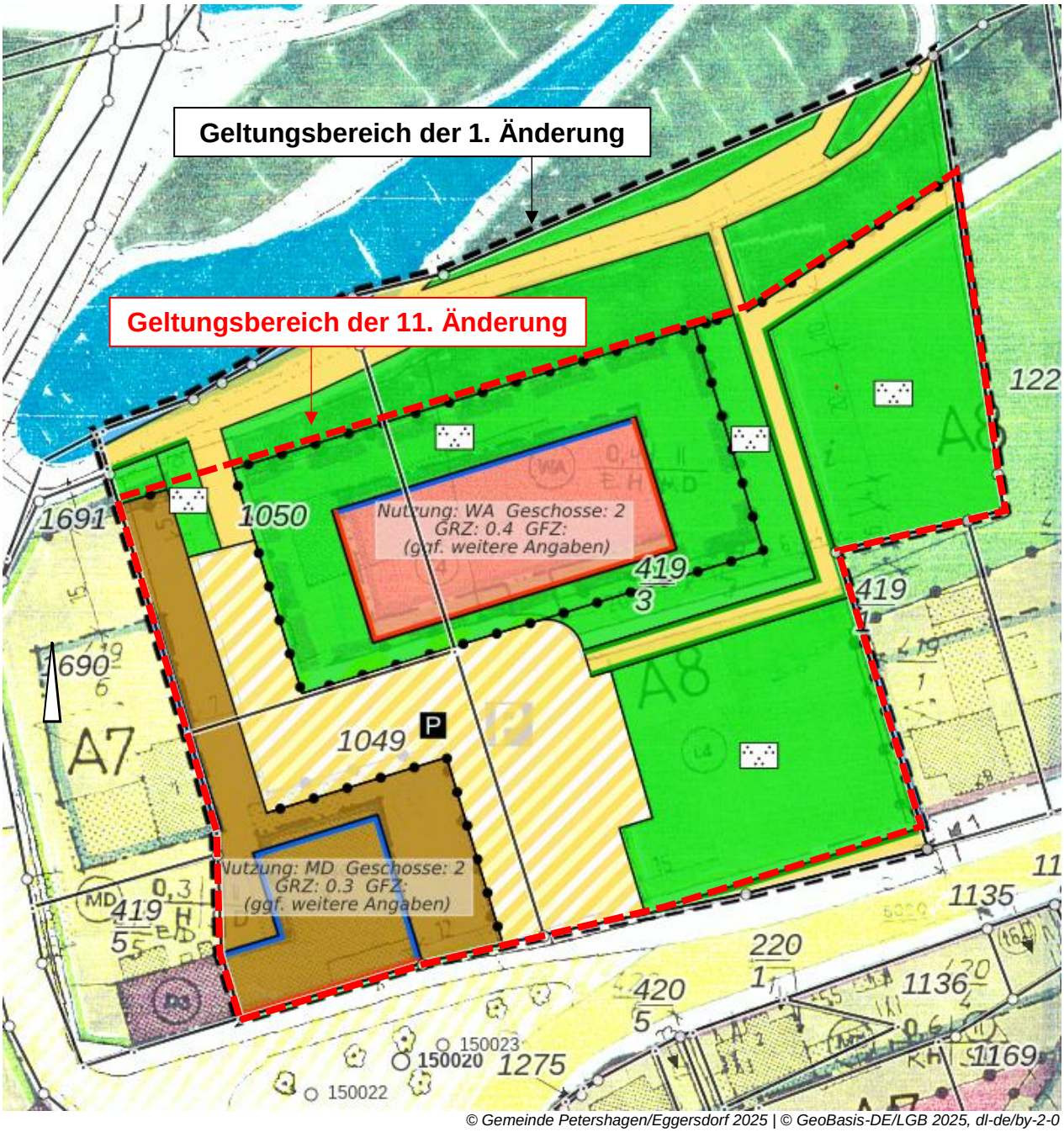
Anlage 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Anlage 2: Biotoptypenerfassung

Anlage 3: Relevanzprüfung zum Artenschutz

Anlage 4: Schutzgebiete

**Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“, 1. Änderung**




© Gemeinde Petershagen/Eggersdorf 2025 | © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0

**Legende**

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“

## Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

11. Änderung des Bebauungsplanes „Eggersdorf-Zentrum“

Anlage 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes *(unmaßstäblich)*

August 2026

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung




Legende Bestandserfassung

Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Brandenburg

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 02120 | perennierende Kleingewässer (Schutz nach § 30 BNatSchG) | 10111 | Gärten | 12643 | Parkplätze |
| 05160 | Zierrasen/Scherrasen | 12200 | Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet | 12653 | teilversiegelte Wege |
| 07130 | Hecken (nicht heimisch) | 12310 | Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) | 12654 | versiegelte Wege |
| 07153 | Baumgruppen | 12330 | Gemeinbedarfsflächen | | |
| 08103 | Erlen-Bruchwälder, Erlenwälder (Schutz nach § 30 BNatSchG) | 12610 | Straßen | | Geltungsbereich Bebauungsplan |

# Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, OT Eggersdorf

11. Änderung des Bebauungsplans "Eggersdorf-Zentrum", "Haus Mühle"
Material zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage 2: Biotoptypenerfassung (Stand 08/2025)

Maßstab 1 : 1.000

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt-Dorf- und Freiraumplanung

# Anlage 3: Relevanzprüfung zum Artenschutz

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| **Säugetiere, die im Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind** | | | | |
| Biber (*Castor fiber*) | RL(Bbg)1, RL(D)V, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Im Plangebiet sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden (Auen, Uferzonen mit üp-piger Kraut-, Strauch- und Weichholzvegetation). Im Norden ist das Fredersdorfer Müh-lenfließ vorhanden, ein Vorkommen des Bibers im direkt angrenzenden UG des Plange-biets ist nicht bekannt. |
| Feldhamster (*Cricetus Cricetus*) | RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH IV | - | - | Laut BfN ist der Feldhamster in Brandenburg ausgestorben. |
| Feldhase (*Lepus europaeus*) | RL(D)3 | - | - | Der Feldhase gilt als sehr scheue Art, die durch die direkt angrenzende Wohnbebauung und den Nutzungsdruck durch die Anwohner (Spaziergänge, Hundeauslauf) eher nicht zu vermuten ist. Die umliegenden Flächen können weiterhin als Nahrungsflächen ge-nutzt werden und als Lebensraum dienen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Fischotter (*Lutra lutra*) | RL(Bbg)1, FFH II, IV, RL(D)3, EG-VO1332/2005, | - | - | Fischotter sind auf ungestörte, wenig verbaute und unbesiedelte Abschnitte deckungs-reicher Still- und Fließgewässer angewiesen. Im Plangebiet sind keine geeigneten Le-bensräume mit strukturreichen Gewässer- und Uferbereichen vorhanden. Im Norden ist das Fredersdorfer Mühlenfließ vorhanden, ein Vorkommen des Fischotters im direkt an-grenzenden UG des Plangebiets ist nicht bekannt. |
| Wolf (*Canis lupus*) | RL(Bbg)x, RL(D)3, FFH II, V, EG-VO1332/2005, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Im UG sind keine geeigneten störungsfreien Lebensräume (zusammenhängende, wild-reiche Waldgebiete, Heide) vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. |
| Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) | RL(Bbg)1, RL(D)2, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut LfU 2008 und LP 2005 Nachweise im Bereich von Petershagen/Eggersdorf. Be-zieht Sommerquartiere und besitzt Jagdgebiete in naturnahen, artenreichen und reich strukturierten Laub- und Mischwäldern mit stehendem Totholz und höhlenreichen Alt-bäumen in bewegter Landschaft sowie Sommerquartiere in Baumhöhlen, Fledermaus- |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| | | | | und Vogelkästen, Parks und Obstgärten. Überwinterung in Stollen, Höhlen oder Kellerräumen. Innerhalb des Plangebiets sind keine Baumhöhlen sowie reich strukturierte Laub- und Mischwälder vorhanden. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Braunes Langohr (Plecotus *auritus*) | RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN 2006 und LfU 2008 weit verbreitet in Brandenburg. Gilt als Waldfledermausart. Findet sich auch in parkähnlichen Landschaften, an Saumgehölzen von Fließgewässern und Ortschaften wieder, sofern viel Großgrün mit wald- oder parkähnlichen Strukturen vorhanden sind. Es sind keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) | RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Art bezieht Sommer- und Winterquartiere in Gebäuden. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden, in diese wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Fransenfledermaus (*Myotis natteri*) | RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Die Fledermausart benötigt abwechslungsreiche Landschaft mit unterschiedlichen Strukturen. Sie bezieht Sommerquartiere in Baumhöhlen, Fledermauskästen oder in und an Gebäuden (in Löchern, Spalten und in anderen engen Hohlräumen hinter Außenwandverkleidungen und in Zwischenwänden). Winterquartiere überwiegend in unterirdischen Hohlräumen (Höhlen, Bunker, alte Kellergewölbe). Selten auch in nicht frostsicheren Orten wie Baumhöhlen. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ebenfalls ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden sowie in Gebäudequartiere, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) | RL(Bbg)2, RL(D)1, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) ist ein potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Die Fledermausart jagt am Rand von Siedlungen. Sommerquartiere in warmen Dachböden, Spalten und Dachbalken, Höhlen und Kirchenstühle, Dachfirst oder Balkenzwischenräume. Winterquartiere in Höhlen, Stollen und Kellern, selten in Fledermauskästen. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden, in diese wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) | RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | In Brandenburg weit verbreitet mit großem Aktionsradius, besiedelt Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen. Innerhalb des Plangebiets wird in keine Baumhöhlen eingegriffen. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) | RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Typischer Waldbewohner, Sommerquartiere in und an Gebäuden, Nistkästen sowie in Wäldern (Laub-, Nadel-, Mischwald). Oft an Gewässer gebunden. Winterquartiere in unterirdischen Hohlräumen wie Stollen, Höhlen, Tunneln und Kellern sowie Wasserwerken. Auch oberirdisches Überwintern ist zu vermuten. Wochenstuben bei Gebäuden in engen Spalten von Dachräumen, hinter Verlattungen und Verschalungen sowie gelegentlich in schmalen Fledermauskästen. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ebenfalls ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden sowie in Gebäudequartiere, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Großes Mausohr (*Myotis myotis*) | RL(Bbg)1, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Kann im UG ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Sommerquartiere (große warme Dachböden) und Winterquartiere (große, sehr feuchte und warme unterirdische Räume) vorhanden sind. |
| Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) | RL(Bbg)2, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) kein Vorkommen im Bereich des UG. Vorkommen seltener als der Große Abendsegler. Typischer Waldbewohner, kommt auch in Dörfern vor. Bezieht Sommerquartiere sowohl in Gebäuden als auch in Spalten, wie z.B. hinter Baumrinde. Winterquartiere befinden sich in Höhlen, Stollen und Kellern. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ebenfalls ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden sowie in Gebäudequartiere, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Kleine Bartfledermaus (Myotis mysta*cinus*) | RL(Bbg)1, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) kein Vorkommen im Bereich des UG. Typischer Waldbewohner, z.T. Quartiere in und an Gebäuden. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ebenfalls ein Vorkommen möglich wäre. In diese |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden sowie in Gebäudequartiere, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Mopsfledermaus (*Barbastella barbastel-lus*) | RL(Bbg)1, RL(D)2, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) Nachweise im Bereich des UG möglich. Sehr seltene Fledermausart, die sehr hohe ökologische Ansprüche hat und eine sehr abwechslungs-reiche Landschaft mit großem Insektenangebot benötigt. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, da die hohen ökologischen Ansprüche dieser Fledermausart nicht erfüllt werden und ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. |
| Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) | FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN 2006 und LfU 2008 kein Nachweis im UG. Art besitzt enge Bindung an wasser-reiche Waldgebiete. Besitzt Quartiere im Siedlungsbereich und ist sowohl im Sommer als auch im Winter ein Spaltenbewohner (Bäume, Fassadenverkleidungen, Hohlräume in und an Gebäuden). Jagd am Revier oder in Parks, Alleen, am Ufer von Teichen und Seen, an Waldrändern, unter Brücken oder zwischen Bäumen. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen mög-lich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) | RL(Bbg)1, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | In Brandenburg nur in zwei Bereichen südlich von Berlin als Einzelexemplare vorkom-mend, kein Vorkommen im UG laut BfN (2006) und LfU (2008). Bezieht Stollen, Höhlen und Keller als Winterquartiere. Das Vorkommen im UG und eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Biotopzusammensetzung und der Seltenheit der Art ausgeschlossen wer-den. |
| Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) | RL(Bbg)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Kein Nachweis im Bereich des UG laut BfN 2006 und LfU 2008. Bevorzugt gewässerrei-che Waldgebiete mit einem hohen Anteil an Baumhöhlen mit Rissen, engen Zwieseln, Spalten und Astlöchern. Ist in Brandenburg in reinen und unterbauten Kiefernforsten zu finden. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plange-biets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen wer-den. |
| Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*) | RL(Bbg)1, RL(D)G, FFH II, IV | - | - | Kein Nachweis im Bereich des UG laut BfN (2006) und LfU (2008). Sie benötigt große Wasserflächen und ist sehr selten. Ein Vorkommen dieser Fledermausart ist nicht zu er-warten. |
| Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) | RL(Bbg)4 FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Die Wasserfledermaus bezieht Sommerquartiere in Baumhöhlen und ist in Wäldern nahe stehender und fließender Gewässer zu finden. Durch das Vorhaben wird kein Ein-griff in Baumhöhlen vorbereitet. Im Norden sind Erlen-Bruchwälder im Bereich der |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) | RL(Bbg)1, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) kein Vorkommen im Bereich des UG. Bezieht Sommerquartiere in Gebäudespalten, Zwischenräumen und Verkleidungen von Dachkonstruktionen, bevorzugt in Einfamilienhäusern. Winterquartiere vermutlich tief in Spalten an Gebäuden versteckt, selten in natürlichen Höhlen und Kellern anzutreffen. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden, in diese wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) | RL(Bbg)4 FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Besiedelt Gebäude und Mauern mit Fugen, Ritzen, Spalten und kleinen Öffnungen. Sommer- und Winterquartiere in und an Häusern. Weitere Winterquartiere in Höhlen, Felsspalten, Tunneln und Kellern. Es sind potenzielle Gebäudequartiere innerhalb des Plangebiets vorhanden, in diese wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| **Europäische Vogelarten (Gruppenbildung)** | | | | |
| **Gebäude-/ Höhlenbrüter –** u.a. Blaumeise (*Parus caeruleus*) | BNatSchG(b) | x | - | Ein Vorkommen kann aufgrund der vorhandenen Gebäude nicht ausgeschlossen werden. In Gebäude findet kein Eingriff statt.<br>Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.<br>Ein Eingriff in Baumhöhlen wird nicht vorbereitet.<br>Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Buntspecht (*Dendrocopos major*) | BNatSchG(b) | | | |
| Feldsperling (*Passer montanus*) | RL(Bbg)V, RL(D)V, BNatSchG(b) | | | |
| Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) | RL(D)V, BNatSchG(b) | | | |
| Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) | BNatSchG(b) | | | |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| Haussperling (*Passer domesticus*) | RL(D)V, BNatSchG(b) | | | |
| Kohlmeise (*Parus major*) | BNatSchG(b) | | | |
| Star (*Sturnus vulgaris*) | BNatSchG(b) | | | |
| **Gebäude/ Höhlenbrüter** – u.a. Gänsesäger (*Mergus merganser*) | RL(Bbg)2, RL(D)2, BNatSchG(b) | - | - | Beim Gänsesäger handelt es sich um einen Höhlenbrüter, der meist Baum-, aber auch Fels- und Erdhöhlen nutzt. Er besiedelt fischreiche Seen, Flüsse und Küstenabschnitte mit klarem Wasser und baumbestandenen Ufern. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da die Habitatansprüche nicht bedient werden. |
| **Gehölz-/ Nischenbrüter** – u.a. Amsel (*Turdus merula*) | BNatSchG(b) | x | x | Ein Vorkommen kann auf Grund der vorhandenen Hecken und Bäume nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, soll nur außerhalb der Vogelschutzzeit gefällt werden. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.<br>Es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. |
| Bachstelze (*Motacilla alba*) | BNatSchG(b) | | | |
| Buchfink (*Fringilla coelebs*) | BNatSchG(b) | | | |
| Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) | RL(Bbg)V, BNatSchG(b) | | | |
| Goldammer (*Emberiza citrinella*) | BNatSchG(b) | | | |
| Grünfink (*Carduelis chloris*) | BNatSchG(b) | | | |
| Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) | BNatSchG(b) | | | |
| Nebelkrähe (*Corvus cornix*) | BNatSchG(b) | | | |
| Neuntöter (*Lanius collurio*) | RL(Bbg)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | | | |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| Ringeltaube (*Columba palumbus*) | BNatSchG(b) | | | |
| Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) | BNatSchG(b) | | | |
| **Bodenbrüter** – u.a. Fasan (*Phasianus colchicus*) | BNatSchG(b) | x | - | Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung von Brutplätzen sind nicht zu erwarten, die Fläche ist durch einen hohen Nutzungsdruck geprägt (Sportplatz, Parkplatz, Spazierweg etc.). Nester von bodenbrütenden Vogelarten werden meist sehr versteckt platziert. Die Vogelarten benötigen ungestörte Flächen mit Versteckmöglichkeiten.<br>Die Vogelarten könnten das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen. Sie können auf umliegende Flächen ausweichen.<br>Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.<br>Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden. |
| Feldlerche (*Alauda arvensis*) | RL(Bbg)3, RL(D)3, BNatSchG(b) | | | |
| Fitis (*Phylloscopus trochilus*) | BNatSchG(b) | | | |
| Goldammer (*Emberiza citrinella*) | BNatSchG(b) | | | |
| Kiebitz (*Vanellus vanellus*) | EU-VRL(A1), RL(D)2, RL(Bbg)2, BNatSchG(b) | | | |
| Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) | BNatSchG(b) | | | |
| Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) | BNatSchG(b) | | | |
| Schafstelze (*Motacilla flava*) | RL(Bbg)V, BNatSchG(b) | | | |
| Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) | BNatSchG(b) | | | |
| **Bodenbrüter** – u.a. Blaukehlchen (*Luscinia svecica*) | EU-VRL(A1), | - | - | Das Blaukehlchen besiedelt Feuchtgebiete mit schütterem Bewuchs und guter Deckung.<br>Die Heidelerche bevorzugt Kahlschläge, Windwurfflächen, Brandflächen, Heiden, Truppenübungsplätze, Tagebaufolgelandschaften, Waldschneisen und Waldränder sowie |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| Heidelerche (*Lullula arborea*)<br><br>Rebhuhn (*Perdix perdix*)<br><br>Wachtelkönig (*Crex crex*) | RL(Bbg)V, RL(D)V BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(s)<br>EU-VRL(A1), RL(Bbg)V, RL(D)V, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(s),<br>RL(Bbg)1, RL(D)2, BNatSchG(b)<br>EU-VRL(A1), RL(Bbg)2, RL(D)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(s) | | | verbuschte Trockenrasen. Sie meidet geschlossene Wälder und ausgeräumte Acker-landschaften.<br>Optimale Lebensräume des Rebhuhns sind durch wechselnde Mehrfruchtnutzung in der Landwirtschaft mit Hecken, Büschen, Feld- und Wegrainen gekennzeichnet, bieten kleinräumig gegliederte Parzellen und weisen wenig Waldanteil auf.<br>Das Vorkommen des Wachtelkönigs konzentriert sich vor allem in norddeutschen Fluss-landschaften und Niederungen.<br>Ein Vorkommen dieser Arten kann aufgrund fehlender Habitatansprüche oder einem nachweislichen Fehlen im UG ausgeschlossen werden. Die Arten haben zum Teil sehr hohe ökologische Anforderungen an ihre Habitate. Das anthropogen stark überprägte Gebiet bildet keinen geeigneten Lebensraum ab. |
| **Röhrichtbrüter** – u.a.<br>Rohrdommel (*Botaurus stellaris*)<br><br>Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*)<br><br>Rohrweihe | EU-VRL(A1), RL(Bbg)V, RL(D)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(s)<br><br>BNatSchG(s), BNatSchG(b), BArtSchV(s) | x | - | Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch Röhrichtbrüter genutzten Habitate vor-handen. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plange-biets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen wer-den. |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| (*Circus aeruginosus)*<br><br>Schwarzhalstaucher *(Podiceps nigricollis)*<br><br>Teichralle *(Gallinula chloropus)*<br><br>Teichrohrsänger *(Acrocephalus scirpaceus)*<br><br>Tüpfelralle *(Porzana porzana)*<br><br>Zwergdommel *(Ixobrychus minutus)* | EG-VO1332/2005, RL(Bbg)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(s)<br><br>RL(Bbg)1, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(s)<br><br>RL(D)V, BNatSchG(b), BArtSchV(s)<br><br>RL(Bbg)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(b)<br><br>EU-VRL(A1), RL(D)2, RL(Bbg)1, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(b)<br><br>EU-VRL(A1), RL(Bbg)1, RL(D)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s), BArtSchV(s) | | | |
| **Greifvögel** – u.a. Rotmilan (*Milvus milvus*) | EG-VO1332/2005, EU-VRL(A1), | x | - | Da keine geeigneten Lebensräume und Horststandorte innerhalb des Plangebiets vor-handen sind, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Im Norden sind |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| | RL(Bbg)2, RL(D)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | | | Waldflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Schwarzmilan (*Milvus migrans*) | EU-VRL(A1) EG-VO1332/2005, RL(Bbg)2, RL(D)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | | | |
| Sperber (*Accipiter nisus*) | BNatSchG(b) | | | |
| **Reptilien** | | | | |
| Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) | RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Die Sumpfschildkröte bevorzugt flache, stehende oder langsam fließende Gewässer, die schnell von der Sonne erwärmt werden und sich durch reichen Pflanzenbewuchs im Wasser und am Uferbereich großer Seen und Feuchtgebiete auszeichnen. In der Umgebung müssen Überwinterungsmöglichkeiten und Eiablageplätze vorhanden sein. In der Nähe des Gewässers müssen günstig exponierte, warme Sandhügel oder andere Trockenstandorte für die Eiablage vorhanden sein. Die Überwinterung findet im Wasser statt, wobei sich das Reptil auf den Grund des Gewässers sinken lässt. |
| Glattnatter/Schlingnatter (*Coronella austriaca*) | RL(Bbg)2, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | | | Glattnattern besiedelt offene bis halboffene Standorte wie strukturierte Übergänge zwischen offener und bewaldeter Landschaft. Zu den Lebensräumen gehören strukturreiche Sandheiden, Magerrasen, trockene Hochmoore und Wälder mit gut ausgebildeten Rändern und möglichst vielen Lichtungen. Typische Fundorte der Schlingnatter zeigen oft einen Wechsel von vegetationslosen Flächen mit unterschiedlich dichter und hoher Vegetation und eine insgesamt gut ausgebildete Krautschicht. Sie bevorzugt Flächen mit gut ausgebildeter Krautschicht, Totholz dient als Versteck oder Sonnenplatz. |
| Kreuzotter (*Vipera berus*) | RL(Bbg)1, RL(D)2, BNatSchG(b) | | | |
| Östliche Smaragdeidechse (*Lacerta viridis*) | RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH IV | | | Die Kreuzotter ist hochgradig spezialisiert und reagiert sehr empfindlich auf Lebensraumveränderungen. Sie bevorzugt Gebiete mit hoher Luftfeuchtigkeit bei gleichzeitig starker Sonneneinstrahlung. Man findet sie insbesondere in Mooren, feuchten Heidegebieten und Lichtungen in Kiefernforsten/Kahlschlägen. In Brandenburg Vorkommen insbesondere in der Niederlausitz, im Schlaubetal und in den nördlichen Wald-Moor-Regionen. |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| Ringelnatter (*Natrix natrix*)<br><br>Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) | BNatSchG(b)<br><br>BNatSchG(b) | | | Smaragdeidechsen siedeln oft im Randbereich von Kiefernheiden auf nährstoffarmen Sandböden und an Wegböschungen. Die wichtigen Mikrohabitatstrukturen sind Asthaufen und Baumstubben zur Thermoregulation und Deckung, sandige Böschungsbereiche werden zur Eiablage genutzt.<br>Die Ringelnatter ist die am stärksten an Gewässer gebundene Schlange Brandenburgs. Sie ist eine exzellente Schwimmerin und Jägerin von Amphibien und man findet sie insbesondere an Uferzonen von Seen, Teichen und Fließgewässern, Gräben, Erlenbrüche und Feuchtwiesen.<br>Die Waldeidechse bevorzugt kühle und feuchte Habitate wie Moore, Waldschneisen/-ränder, Kahlschläge und feuchtes Grünland. Sie nutzt vermehrt Baumstämme zum Sonnen und versteckt sich bei Gefahr im dichten Gras/Moos.<br>Es sind keine geeigneten, ungestörten Lebensräume im UG für diese Reptilienarten vorhanden. |
| Zauneidechse (*Lacerta agilis*) | RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Zauneidechsen sind bezüglich ihrer Lebensraumstrukturen stark anthropogen geprägt, sie besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichten, bewachsenen Bereichen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz, Steinhaufen und Altgras. Die Standortansprüche der Zauneidechse werden im Plangebiet nicht erfüllt. Zum Begehungszeitpunkt waren keine geeigneten Strukturen wie Sonnenplätze, grabbare Plätze und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Die Gesamtstruktur des Plangebietes ergibt keinen geeigneten Hauptlebensraum für diese Art. Bei einem Vorkommen ist diese Art eher in den nördlichen Schutzgebietsflächen oder in den Gärten außerhalb des Plangebiets zu vermuten. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung sind auszuschließen. |
| Blindschleiche (*Anguis fragilis*) | BNatSchG(b) | - | - | Blindschleichen sind in einer Vielzahl von Biotopen anzutreffen, bevorzugen jedoch deckungsreiche krautige Vegetation mit einer gewissen Bodenfeuchte. Sie besiedeln ähnliche Biotope wie Zauneidechsen wie geschützt gelegene, trockene Sonnenplätze, Totholz- und Steinhaufen sowie Versteckplätze, beispielsweise in Form von Erdlöchern, Baumwurzeln mit Hohlräumen oder Komposthaufen. Die Standortansprüche der Blindschleiche werden im Plangebiet nicht erfüllt. Zum Begehungszeitpunkt waren keine geeigneten Strukturen wie Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Die Gesamtstruktur des Plangebietes ergibt keinen geeigneten Hauptlebensraum für diese Art. Es weist eine hohe Trockenheit auf, wodurch die benötigte Bodenfeuchte nicht vorhanden ist. Bei einem Vorkommen ist diese Art eher in den nördlichen Schutzgebietsflächen |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| | | | | außerhalb des Plangebiets zu vermuten. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung sind auszuschließen. |
| **Amphibien**<br>Hinweis: Die nächstgelegenen Gewässer vom Plangebiet befinden sich im Norden innerhalb der angrenzenden Schutzgebietsgrenzen. Innerhalb des Plangebiets kann bei den Parkstellflächen und den ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren ein Eingraben von Amphibien für deren Winterquartiere ausgeschlossen werden, da die Flächen schlecht grabbar und durch starken Nutzungsdruck geprägt sind. Die Flächen werden unter anderem durch Spaziergänger und als Sportplatz genutzt. Wanderbewegungen Richtung Süden können durch die vorhandenen Verkehrsflächen und Bebauungen mit Umzäunungen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet mit seinen stark anthropogen geprägten Habitaten bildet kein Amphibienhabitat ab. Es ist nicht naturnah und weist keine amphibiengerechten Habitate auf. Amphibienvorkommen und -wanderbewegungen werden eher innerhalb der nördlichen Schutzgebiete und Feuchtbiotope vermutet. | | | | |
| Echte Frösche / Braunfrösche: Grasfrosch (*Rana temporaria*) | RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH V, BNatSchG(b) | x | - | Laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) besitzt der Grasfrosch ein großes Verbreitungsgebiet in Brandenburg und in den weiteren Teilen Deutschlands. Der Grasfrosch besiedelt ein breites Spektrum stehender und fließender Gewässer. Vor allem dauerhaft stehende Gewässer wie kleine Teiche und Weiher werden dabei bevorzugt besiedelt. Hier laichen die Grasfrösche ab und können auch am Gewässergrund überwintern. Als Landlebensräume werden Grünland, Saumgesellschaften, Gebüsche, Gewässerufer, Wälder, Gärten, Parks sowie Moore besiedelt. Im Plangebiet selbst sind keine durch die Amphibienart genutzten potenziellen Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Echte Frösche / Braunfrösche: Moorfrosch (*Rana arvalis*) | RL(Bbg)*, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Besiedelt Habitate vor allem in Auengebieten, Sumpf- und Wiesenbereichen. Typische Laichgewässer sind flache Tümpel, Kleinweiher und Altwässer sowie Randzonen von Mooren. Im Plangebiet selbst sind keine durch die Amphibienart genutzten potenziellen Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Echte Frösche / Braunfrösche: Springfrosch (*Rana dalmatina*) | RL(BBG)-, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut BfN Verbreitungsgebiet nur im äußersten Süden und Norden Brandenburgs (2006) und laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) keine Verbreitung in Brandenburg. Bevorzugt trockenwarme Habitate im Flach- und Hügelland, lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland wird besiedelt, solange es mit Gebüschreihen mit dem Wald vernetzt ist. Im Plangebiet selbst sind keine durch die Amphibienart genutzten potenziellen Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| | | | | außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Wasserfrösche / Grünfrösche: Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*) | RL(Bbg)3, RL(D)G, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) ist ein Vorkommen im Gebiet des UG möglich. Laut BfN (2006) kein Vorkommen im Bereich des Plangebiets. Besiedelt vegetationsreiche Teiche, Weiher, Tümpel, breite Gräben, Abgrabungsgewässer, Sümpfe und Moore in Wäldern (LP 2005) sowie flache, besonnte und vegetationsreiche Kleingewässer in der offenen Landschaft (Wiesen, Felder) und auch Wald- und Moorgewässer. Landlebens-räume sind anmoorige, mesotrophe Habitate wie Moorbiotope innerhalb von Waldflä-chen. Im Plangebiet selbst sind keine durch die Amphibienart genutzten potenziellen Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vor-handen, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausge-schlossen werden. |
| Wasserfrösche / Grünfrösche: Seefrosch (*Pelophylax ridibunda*) | BNatSchG(b), RL(D)D, FFH V | x | - | Besiedelt große, nährstoff- und vegetationsreiche Weiher, Seen und Fluss-Altarme. Im Plangebiet selbst sind keine durch die Amphibienart genutzten potenziellen Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlos-sen werden. |
| Wasserfrösche / Grünfrösche: Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) | FFH V, BNatSchG(b) | x | - | Teichfrösche bewohnen stehende Gewässer aller Art. Sonnige Plätze und reiche Vege-tation werden bevorzugt. Überwinterung in Erdhohlräumen. Im Plangebiet selbst sind keine durch die Amphibienart genutzten potenziellen Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkom-men möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Laubfrösche: Laubfrosch (*Hyla arborea*) | RL(Bbg)2, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Primärlebensräume der Art bilden vermutlich die Auengebiete der großen Flusssysteme ab. Laubfrösche besiedeln extensiv bewirtschaftete Feucht- und Frischwiesen als Nah-rungslebensraum und nutzen außerhalb der Paarungszeit u.a. Feldgehölze als Sitz- und Rufwarte. Auch nicht zu stark durchströmte Gräben, Tümpel und Kleinstweiher können als Ruf- und Laichgewässer genutzt werden. Im Plangebiet selbst sind keine durch die Amphibienart genutzten potenziellen Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflä-chen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht einge-griffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| Erdkröte (*Bufo bufo*) | BNatSchG(b), BArtSchV(b) | x | - | Die meiste Zeit verbringt die Erdkröte in ihrem Sommerlebensraum im terrestrischen Habitat. Hierzu gehören mit Strauch- und Baumgruppen bestandene und bewaldete Gebiete, naturnahe Laubwälder, Laubmischwälder und in der Nähe der Laichgewässer befindliche Kleingehölze wie Feldhecken, Gebüsche, Baumgruppen und Streuobstbestände. Die Erdkröte lebt in strukturreichen Mischwäldern, naturnahen Gärten und feuchten Niederungen (NAJU 2004). Erdkröten begeben sich frühzeitig im März nach Ende des Frostes auf Wanderschaft zu ihren Laichgewässern (mind. 50 cm Tiefe, auch mit Fischbestand). Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) | RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Die Knoblauchkröte kommt in sandigen, offenen Kulturlandschaften mit stehenden und träge fließenden Gewässern, Dünen, Abbaugruben, auf Ruderalflächen und Heidelandschaften vor (LP 2005). Laichgewässer sind große und kleine, meso- bis eutrophe, alte und gut besonnte Gewässer mit dichtem Pflanzenbewuchs in unmittelbarer Nähe der Landlebensräume. Die Kröte besitzt keine großen Ansprüche an ihr Laichgewässer. Die Landlebensräume bestehen aus lockeren warmen Böden, sind sandig und gut grabbar (häufig auf Brachen, Äcker, Ödländer, Dünen u. ä.). Im Plangebiet und in der Umgebung sind keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. |
| Kreuzkröte (*Bufo calamita*) | RL(Bbg)3, RL(D)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) ist ein Vorkommen in der Region des UG möglich. Laut BfN (2006) kein Vorkommen im Bereich des UG. Die Kreuzkröte besiedelt Kleinstgewässer der Agrargebiete und Tagebaugewässer. Sie ist eine Pionierart warmer, offener Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein vegetationsarmer bis –freier Biotope mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie kaum bewachsener Flach- und Kleingewässer als Laichplätze ist Voraussetzung für ihre Existenz. Im Plangebiet selbst und in der Umgebung sind keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. |
| Wechselkröte (*Bufo viridis*) | RL(Bbg)3, RL(D)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Die Wechselkröte nutzt offene, sonnenexponierte, trockenwarme Habitate mit grabfähigem Boden und lückiger Gras- und Krautvegetation. Sie ist häufig an Sekundärbiotope wie Kiesgruben, Regenwasser- und Wasserskianlagen gebunden. Militärische Übungs- |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| | | | | plätze, Industriebrachen bzw. Baustellen, trockene Ruderalflächen in früherer Sukzession, Äcker, Bahndämme und Parks gehören dazu. Laichgewässer sind flach und vegetationsarm. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. |
| Rotbauchunke (*Bombina bombina*) | RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH II; IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | - | - | Die Rotbauchunke besiedelt pflanzenreiche, fischfreie Klein- und Flachgewässer in der Feldflur, die sie vom Frühjahr bis zum Herbst besiedelt. Auch Sölle bilden typische Lebensräume ab. Die Rückwanderung in die Winterquartiere wie Gehölze mit Totholz und Laub findet von September bis Oktober statt. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. |
| Nördlicher Kammmolch (*Triturus cristatus*) | RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH II; IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) | x | - | Kammmolche sind typische Flachlandtiere, die häufig in Teichen und Weihern in Waldnähe, im Offenland in Grünlandweihern, naturnahen Moor- und Auengewässern und in Abbaugruben zu finden sind. Sie sind vor allem in Kleingewässern in Offenlandschaften zu finden. Überwinterungsplätze befinden sich bei Wald- und Gehölzstreifen mit Totholzstrukturen sowie Laub-, Reisig- und Lesesteinhaufen. Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) | BNatSchG(b) | x | - | Ist die häufigste Molchart Deutschlands. Bevorzugt substratreiche, besonnte und wasserpflanzenreiche Gewässer. Landhabitate sind Laub- und Mischwälder, stillgelegte Gruben oder Siedlungsbereiche mit naturnahen Gärten, Parkanlagen oder Friedhöfe. Den Winter verbringen Teichmolche an einem frostgeschützten und feuchten Ort unter Wurzeln, Stein- oder Laubhaufen und in Erdhöhlen. Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Im Norden sind Wasserflächen im Bereich der Schutzgebiete vorhanden, bei denen ein Vorkommen möglich wäre. In diese Bereiche, die sich außerhalb des Plangebiets befinden, wird nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| **Fische und Rundmäuler** | | | | |
| Alle | | x | - | Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch Fische und Rundmäuler genutzten Habitate vorhanden. Die nächstgelegenen Gewässer befinden sich in den nördlich angrenzenden Schutzgebieten, in denen kein Eingriff stattfindet. Eine Beeinträchtigung kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkommen im UG | Beeinträchtigungen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| **Käfer** | | | | |
| Alpenbock (*Rosalia alpina*) | FFH II, IV, RL(D)3 | - | - | Für die genannten Arten ist laut Nationalem FFH-Bericht 2025 und dem Bundesamt für Naturschutz kein Vorkommen im Bereich des Plangebiets und in der Umgebung bekannt. Der Rothalsige Düsterkäfer gilt in Deutschland bereits als ausgestorben. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. |
| Breitrand (*Dytiscus latissimus*) | RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH II, IV | | | |
| Großer Eichenbock/Heldbock (*Cerambyx cerdo*) | RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH II, IV | | | |
| Rothalsiger Düsterkäfer (*Phryganophilus ruficollis*) | FFH II, IV, RL(D)0 | | | |
| Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) | FFH II, IV, RL(D)1 | | | |
| Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) | RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH II, IV | | | |
| Schwarzer Grubenlaufkäfer (*Carabus variolosus*) | FFH II, IV, RL(D)1 | | | |
| Eremit/Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) | RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH II, IV | - | - | Laut Nationalem FFH-Bericht 2025 und dem Bundesamt für Naturschutz kein Vorkommen des Eremiten im UG. Die Art benötigt mulmreiche Höhlen in alten Laubbäumen, meist in größerer Höhe. Es wird in keine Bäume mit mulmreichen Höhlen eingegriffen, somit kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. |
| **Hautflügler** | | | | |
| Alle besonders und streng geschützten Arten | | - | - | Habitate, die offensichtlich als potenzielle Lebensräume für besonders geschützte Hautflügler dienen könnten, sind im UG nicht vorhanden. Altes Bauholz, Schilf oder Rohrdächer als Ersatzhabitate für Hornissen, Wespen und Bienen sind nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung dieser Arten kann ausgeschlossen werden. |
| **Schmetterlinge** | | | | |

| Art | Schutzstatus | Pot. Vorkom-men im UG | Beeinträchtigun-gen durch die Planung möglich | Ausschlussgründe für die Art |
|---|---|---|---|---|
| Alle besonders und streng geschützten Arten | | - | - | Schmetterlinge ernähren sich zumeist von Nektar der Blühpflanzen. Im UG sind keine geeigneten Lebensräume für geschützte Schmetterlingsarten vorhanden. Eine Beein-trächtigung kann ausgeschlossen werden. |
| **Heuschrecken** | | | | |
| Alle besonders und streng geschützten Arten | | - | - | Sie besiedeln unterschiedliche Lebensräume wie Wiesen, Wälder oder Höhlen. Es wird nur in anthropogen überprägte Bereiche eingegriffen, die für geschützte Heuschrecken-arten keine primären Lebensräume darstellen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlos-sen werden. |
| **Libellen** | | | | |
| Alle besonders und streng geschützten Arten | | x | - | Benötigen strukturreiche Gewässer für die Entwicklung ihrer Larven und der Jagdmög-lichkeit kleinerer Insekten. Die Lebensraumansprüche werden im Plangebiet nicht erfüllt. Ein Vorkommen ist in den nördlich angrenzenden Schutzgebietsflächen möglich, in diese wird nicht eingegriffen. |
| **Spinnen** | | | | |
| Alle besonders und streng geschützten Arten | | x | - | Spinnen sind in vielen Habitaten zu finden (Wiesen, Höhlen, Gebäude, Gärten). Es wird nur in anthropogen überprägte Bereiche eingegriffen, die für geschützte Arachnida keine primären Lebensräume darstellen. Ein Vorkommen ist in den nördlich angrenzenden Schutzgebietsflächen möglich, in diese wird nicht eingegriffen. |
| **Krebstiere, Muscheln, Schnecken** | | | | |
| Alle besonders und streng geschützten Arten | | x | - | Die vorhandenen Biotope im Plangebiet bieten keine Lebensräume für die besonders geschützten Krebstiere, Muscheln und Schnecken. Ein Vorkommen ist in den nördlich angrenzenden Schutzgebietsflächen möglich, in diese wird nicht eingegriffen. |
| **Höhere Pflanzen** | | | | |
| alle besonders und streng geschützten Arten | | - | - | Die Biotope und Standortbedingungen im Untersuchungsgebiet lassen durch die hohe anthropogene Prägung keine besonders geschützten Pflanzenarten erwarten. |

**Legende:**

UG: Untersuchungsgebiet

RL Bbg / RL D: Rote Liste Brandenburg / Deutschland;

Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, Status unbekannt, R = Art mit geogr. Restriktion, extrem selten, V = Vorwarnliste (keine Kategorie), N = nicht bewertet (keine Kategorie), D = Daten unzureichend (keine Kategorie), x = aktuelle Neubewertung steht noch aus

FFH II = FFH-Anhang II = Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (Gebietsschutz)

FFH IV = FFH-Anhang IV, streng geschützte Art gem. BNatSchG (europäisch geschützte Art)

EU-VRL = EU-Vogelschutzrichtlinie = Art ist in Anhang 1 der VRL aufgeführt (Gebietsschutz)

EG-VO = EG-Artenschutzverordnung,

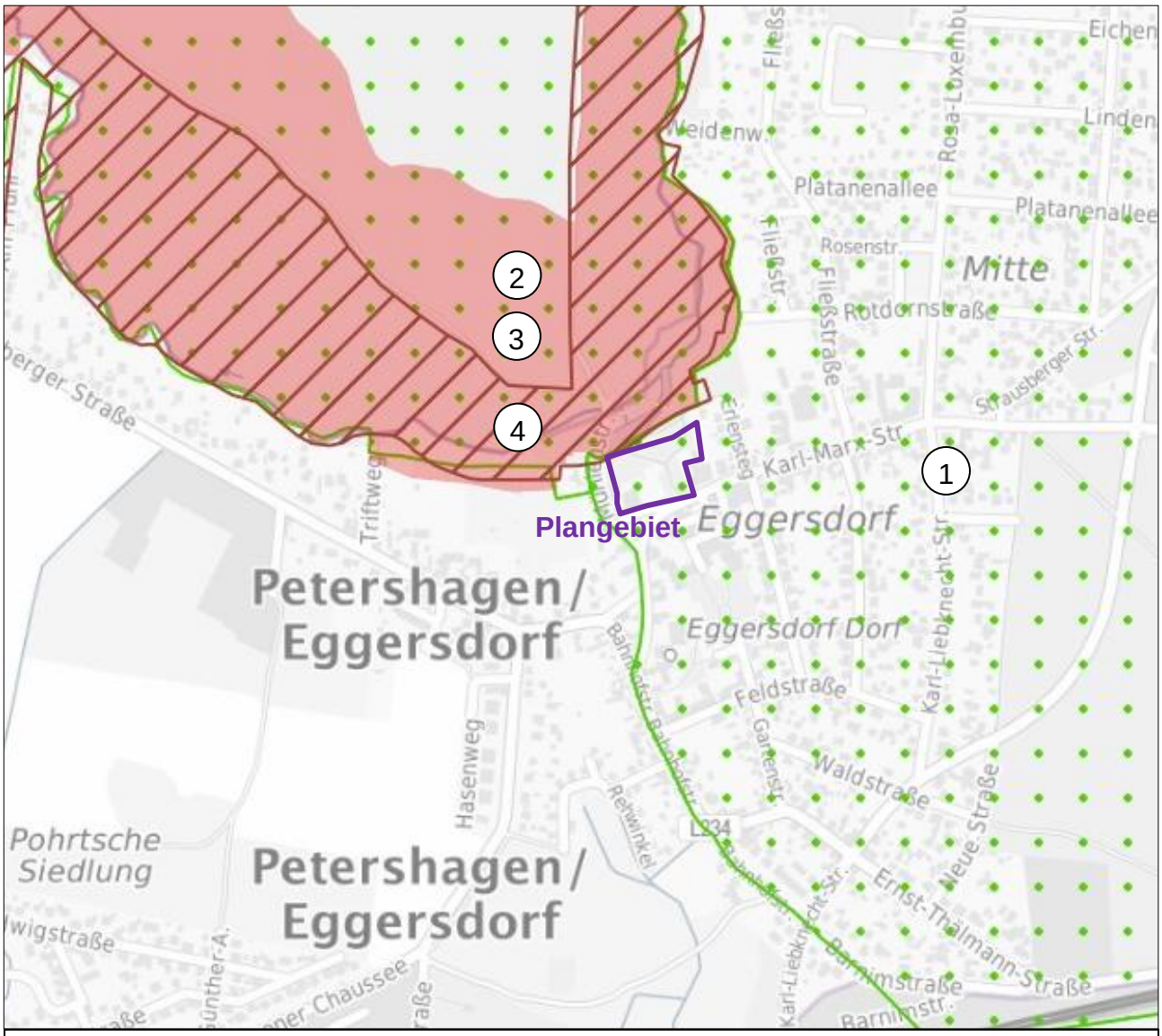
EG-VO 338/97 = VERORDNUNG (EG) Nr. 1332/2005: Arten des Anhangs A

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten: Art ist in Spalte 2 und 3 der Bundesartenschutzverordnung s = streng, b = besonders geschützte Art

Potenzielles Vorkommen im UG:
- = wird auf Grund der vorhandenen Biotope (Habitate) nicht erwartet
(x) = mit geringer Wahrscheinlichkeit potenziell vorkommend, nur suboptimale Lebensräume, verinselt o.ä.
x = Vorkommen möglich

Beeinträchtigung:
- = es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen
(x) = sehr gering, nicht völlig auszuschließen
x = Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben möglich

## Anlage 4: Schutzgebiete (Kartendienst des LfU)




| | | |
|---|---|---|
| 1 | | LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ (innerhalb des Plangebiets) |
| 2 | | LSG „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ (angrenzend zum Plangebiet) |
| 3 | | NSG „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ (angrenzend zum Plangebiet) |
| 4 | | FFH „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ (Entfernung zum Plangebiet ~ 0,7 km) |

## 1) LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Name der Schutzanordnung:
Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965

Eine detaillierte Beschreibung ist für das FFH-Gebiet „**Fängersee und unterer Gamengrund**“ vorhanden, in dem auch die LSG „**Gamengrund**“ und „**Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet**“ beschrieben werden:

*Region und Gebietsgröße*
*Das FFH-Gebiet umfasst eine Größe von 248,54 ha.*

*Beschreibung*
*Der Gamengrund ist eine 300 bis 400 m breite glaziale Rinne, die die Grundmoränenplatte des Barnim zerschneidet. Er umfasst eine Vielzahl wertvoller Lebensräume mit naturnahen Gräben, eutrophen Flachseen, verlandenden Torfstichen, Erlen-Eschen- und Laubmischwäldern sowie Feuchtwiesen, Staudenfluren und kleineren Sandtrockenrasen.*
*[…]*
*Die Landschaftsschutzgebiete „Gamengrund“ und „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ umfassen die gesamte Landschaftsform. Im südlichen Bereich zwischen Strausberg, Werneuchen und Leuenberg stehen zudem zwei Teilgebiete unter europarechtlichem Schutz: Die FFH-Gebiete „Gamengrundseen“ sowie „Fängersee und unterer Gamengrund“.*

*Schützenswerte Lebensräume und Lebensgemeinschaften im Überblick*
- *Übergangs- und Schwingrasenmoore*
- *Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer*
- *Kalkreiche Niedermoore*
- *Feuchte Hochstaudenfluren*
- *Magere Flachland-Mähwiesen*
- *Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder*

*Besondere Arten:*
***Säugetiere:*** *Fischotter, Großes Mausohr*
***Vögel:*** *Teichrohrsänger, Graureiher, Kranich, Eisvogel, Neuntöter, Roter Milan*
***Amphibien:*** *Rotbauchunke, Kammmolch Fische: Steinbeißer, Schlammpeitzger*
***Wirbellose:*** *Schmale und Bauchige Windelschnecke*
***Pflanzen:*** *Breitblättriges Knaben- kraut, Fleischfarbenes Knabenkraut, Großes Zweiblatt, Draht-Segge, Stumpfblütige Binse, Schlangen-Knöterich*

*NABU-Flächenbesitz und Naturschutzziele:*
*Die vorrangigen Ziele im Projektgebiet „Unterer Gamengrund“ sind hierbei die Verhinderung der weiteren Entwässerung des Gebietes und die Aushage- rung der Wiesenbrachen. Auf diese Weise wird die Entstehung von Braun- moos-Seggenrieden gefördert, die hier noch bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts eines ihrer Schwerpunktvorkommen im Land Brandenburg besaßen.*
*Ein weiterer naturschutzfachlicher Schwerpunkt im Gamengrund besteht darin, den vorrangig aus Kiefer und Eiche, aber auch aus Buche und Ahorn bestehenden Wäldern eine naturnahe Entwicklung zu ermöglichen. Die Waldflächen der NABU-Stiftung stehen deshalb unter Prozessschutz und dürfen sich zu ungestörten Naturwäldern mit hohem Totholzanteil und standorttypischer Artenvielfalt entwickeln.*

[Steckbrief der Natura 2000 Gebiete 3349-302 Fängersee und unterer Gamengrund vom 3. Februar 2021]

## 2) LSG „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“

Das LSG „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ hat eine Größe von 2.085 ha.

*„(1) Die Unterschutzstellung der in § 1 Abs. 1 bis 3 bezeichneten Landschaftsteile als Landschaftsschutzgebiet bezweckt*

1. *den Erhalt, die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft im Gebiet der betroffenen Gemarkungen, insbesondere*

   - *der glazialen Ablaufrinnen als für den Naturraum typische Landschaftselemente pleistozänen Ursprungs*
   - *der natürlichen und der naturnahen Fließgewässer als für den Naturraum typische Landschaftsstrukturen und natürliche Faktoren der Landschaftsgenese - der eingeschlossenen Parkanlagen und parkartigen Flächen*
   - *der Grünzäsuren im Siedlungsgebiet*
   - *der eingebundenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Forstbestände als landschaftsprägende und landschaftsgliedernde Strukturen*
   - *des durch unterschiedliche Waldbilder, zahlreiche markante Einzelbäume, eingelagerte Moore, ein verhältnismäßig bewegtes Relief und die angrenzenden Gewässer geprägten Altlandsberger Forstes*
   - *der sonstigen landschaftsprägenden und landschaftsgliedernden Gehölzstrukturen (Kopfweidenbestände, Feldhecken, Feldgehölze, Baumreihen u. ä.)*

2. *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im betroffenen Gebiet, insbesondere durch*

   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung des linearen Verbunds der besonders wertvollen Biotopkomplexe der natürlichen und naturnahen Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Quellbereiche, Röhrichte, Moore, Bruch-, Moor- und Auwälder und der Biotopkomplexe der verschiedenen sonstigen Wald- und Gehölzbestände unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Vernetzung der Biotope der Niederungsgebiete mit den angrenzenden Biotopkomplexen*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten wertvollen Kultur- und Halbkulturformationen*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines natürlichen bzw. naturnahen Verlaufs der Fließgewässer einschließlich einer natürlichen bzw. naturnahen Tiefe der Fließgewässerbetten*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung einer möglichst guten Wasserqualität in den Gewässern*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung eines naturnahen Gebietswasserhaushalts*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von Niedermooren*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der im Siedlungsachsenbereich gelegenen Abschnitte des Schutzgebiets als klimatische Ausgleichsflächen*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung naturnaher Waldbestände.*

3. *die Sicherung des Gebiets als Erholungsraum und seiner Einbindung in ein Netz stadt- bzw. ortsnaher Erholungsräume für eine ökologisch verträgliche Erholungsnutzung, insbesondere durch*

   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Einsehbarkeit und der Erlebbarkeit der Niederungen von den das Schutzgebiet seitlich begrenzenden und querenden öffentlichen Wegen, Gemeinde-, Kreis- und Landesstraßen sowie Eisenbahntrassen*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der strukturellen Vielfalt des Gebiets*
   - *den Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Parkanlagen, parkähnlichen Flächen und der Forsten*
   - *die Unterbindung lärmintensiver Freizeitnutzungsarten.“*

[Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie zum Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ des Landkreises Märkisch-Oderland vom 09.11.2004 (Amtsblatt für den Landkreis Märkisch-Oderland vom 15.11.2004)]

## 3) NSG „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“

NSG „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ (932 ha):

*„(2) Die Unterschutzstellung der in § 1 Abs. 4 ff. bezeichneten Landschaftsteile als Naturschutzgebiet bezweckt*

1. *den Erhalt und die Entwicklung der Abschnitte der Niederungen, die gegenwärtig den höchsten Anteil für die Niederungen typischer und weitgehend intakter, als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften besonders wertvoller Biotope der Gewässer, Niedermoore, Übergangs- und Trockenstandorte aufweisen (natürliche oder naturnahe Abschnitte der Fließgewässer, Feuchtwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Seggenrieder, Röhrichte, Quellbereiche, Moore, Bruch-, Moor- und Auwälder, Weidengebüsche, sonstige naturnahe Gehölze, Übergangsstandorte, Trockenrasen).*
2. *den Erhalt von potentiell hochwertigen Biotopen der unter 1. genannten Standorte und Typen, die gegenwärtig als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften geringer wertig sind, zum Zweck der Herstellung bzw. Wiederherstellung des hohen Biotopwerts.*
3. *den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung des Gesamtspektrums der für das Niederungssystem typischen Biotope und einer für die natürliche Artenvielfalt optimalen Biotopstruktur.*
4. *den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung eines für den Biotopverbund und die Entwicklung bzw. Wiederherstellung der außerhalb der Naturschutzgebiete gelegenen Niederungsstandorte ausreichend dichten Netzes hochwertiger Biotope der unter 1. Genannten Standorte und Typen.*
5. *den Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung der Vorkommen für Biotope der unter 1. genannten Standorte und Typen typischer, insbesondere seltener, gefährdeter und/oder geschützter Pflanzen- und Tierarten sowie Pflanzen- und Tiergesellschaften.*
6. *die Schaffung von Pufferzonen zum Schutz der aktuell und potentiell besonders wertvollen Biotopkomplexe.*
7. *die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).*
8. *die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung als Lebensraum von Arten nach Anhang II und Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).*
9. *die Erhaltung, die Entwicklung und die Wiederherstellung eines natürlichen bzw. naturnahen Fließlaufs, insbesondere der Mäander, als im Gebiet“*

[Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie zum Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ des Landkreises Märkisch-Oderland vom 09.11.2004 (Amtsblatt für den Landkreis Märkisch-Oderland vom 15.11.2004)]

## 4) FFH „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“

FFH „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ (800 ha):

*„Region und Gebietsgröße*
*kontinentale Region*
*ca. 800,04 ha.*

*Lebensraumtypen*

| | |
|---|---|
| *7140* | *Übergangs- und Schwingrasenmoore* |
| *7230* | *Kalkreiche Niedermoore* |
| *6430* | *Feuchte Hochstaudenfluren* |
| *6510* | *Magere Flachland-Mähwiesen* |

*9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche*
*91D0 Moorwälder*
*91E0 Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder*
*9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder*
*3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation*
*6120 Subkontinentale basenreiche Sandrasen*

*Beschreibung*
*naturnahes, repräsentatives Fließgewässer des Barnim mit ausgedehnten bachbegleitenden Feuchtwäldern, mesophilen Laubmischwäldern, Hochstaudenfluren und Resten von Feuchtwiesen und angrenzende, mesotroph-saure Übergangsmoore*

*Anhang II - Arten*

| | |
|---|---|
| *Säugetiere* | Fischotter (*Lutra lutra*) |
| *Amphibien* | Kammmolch (*Triturus cristatus*); Rotbauchunke (*Bombina bombina*) |
| *Fische* | Europäischer Schlammpeitzger *(Misgurnus fossilis)* |

*Ziele und Maßnahmen für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL und für weitere wertgebende Biotope (Auszug)*

- *Verbesserung des Wasserhaushaltes, als Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung arten- und strukturreicher Waldbiotope im Nordteil und artenreicher Wiesen und Weiden im Südteil*
- *Die erheblichen Beeinträchtigungen entlang des Fließes durch Ablagerungen von Gartenabfällen bis hin zur Anlage von Stegen, Faschinen u. ä. in den siedlungsnahen Bereichen des Fredersdorfer Mühlenfließes sollten kurzfristig beseitigt werden*

***Forstwirtschaft:***
- *forstwirtschaftliche Nutzung der bachbegleitenden Erlenwälder (91E0) und Erlenbruchwälder sollte weitestgehend eingestellt werden*
- *Die Eichenhainbuchenwälder (9160,9170) in den Randbereichen des Fließtales sollten extensiv genutzt werden.*
- *Dabei sollen die lebensraumtypischen Arten und ein mehrschichtiger Bestandsaufbau gefördert werden.*
- *Strukturreiche Bestände mit einem hohen Anteil von Altholz und Totholz sollen erhalten und weiter gefördert werden.*
- *Die vorhandenen Nadelholzforsten und weiteren standortfremden Bestände (z.B. Populus trichocarpa) sollen langfristig zu Eichenhainbuchenwälder und Eichenmischwälder umgebaut werden.*
- *entsprechend des Gebietscharakters sollen der Erhalt und die Entwicklung von Eichen (-Hainbuchen)-wälder priorisiert und dementsprechend auf einen weiteren Unterbau bzw. Voranbau von Rot-Buchen verzichtet werden*
- *Zurückdrängen von Neophyten durch waldbauliche Maßnahmen*
- *Schalenwildbestand im Gebiet verringert werden, um die Naturverjüngung im Gebiet zu fördern*

*Grünland:*
- *Die intensiv genutzten sowie die nutzungsaufgelassenen Grünlandbereiche sollten in eine extensive Nutzung überführt werden. Dabei sollten folgende Grundsätze eingehalten werden:*
  - *Umbruch von Dauergrünland darf nicht stattfinden.*
  - *Es dürfen keine Reliefveränderungen durchgeführt werden.*
  - *Es sollte keine Entwässerung von Feuchtwiesen stattfinden.*
  - *Es sollte keine Einsaat von Futterpflanzen stattfinden.*
  - *Zur Aushagerung der Flächen sollte das anfallende Mähgut von den Flächen entfernt werden.*
  - *Beweidung mit maximal 1,4 GVE/ha.*
- *Der hohe Nutzungsdruck durch Erholungssuchende soll mit Hauptaugenmerk auf die Grünlandbereiche durch Aufklärung mittels Beschilderung minimiert werden.*

*Maßnahmen für die LRT (Lebensraumtypen)-Flächen im FFH-Gebiet "Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch" (Auszug):*

- *Aufstellen von Informationstafeln*
- *Maßnahmen Wälder und Forste: u. a. Erhalt und Entwicklung von Habitatstrukturen (Maßnahmenkombination), Begünstigung des Laubholzunter- bzw. –zwischenstandes aus standortheimischen Baumarten zur Eindämmung florenfremder, expansiver Baumarten und langfristige Überführung zu standortheimischen u. naturraumtypischen Baum- und Straucharten*
- *Maßnahmen Offenlandschaften: u. a. extensive Grünlandnutzung, erste Mahd nicht vor dem 15.8. und keine Düngung*
- *Maßnahmen Gewässer und Moore: u. a. Schaffung von Gewässerrandstreifen an Fließ- und Standgewässern, Unterlassen bzw. Einschränken von Maßnahmen der Gewässerunterhaltung, kein Fischbesatz“*

[Steckbrief der Natura 2000 Gebiete 3448-302 Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites Luch und Krummes Luch]