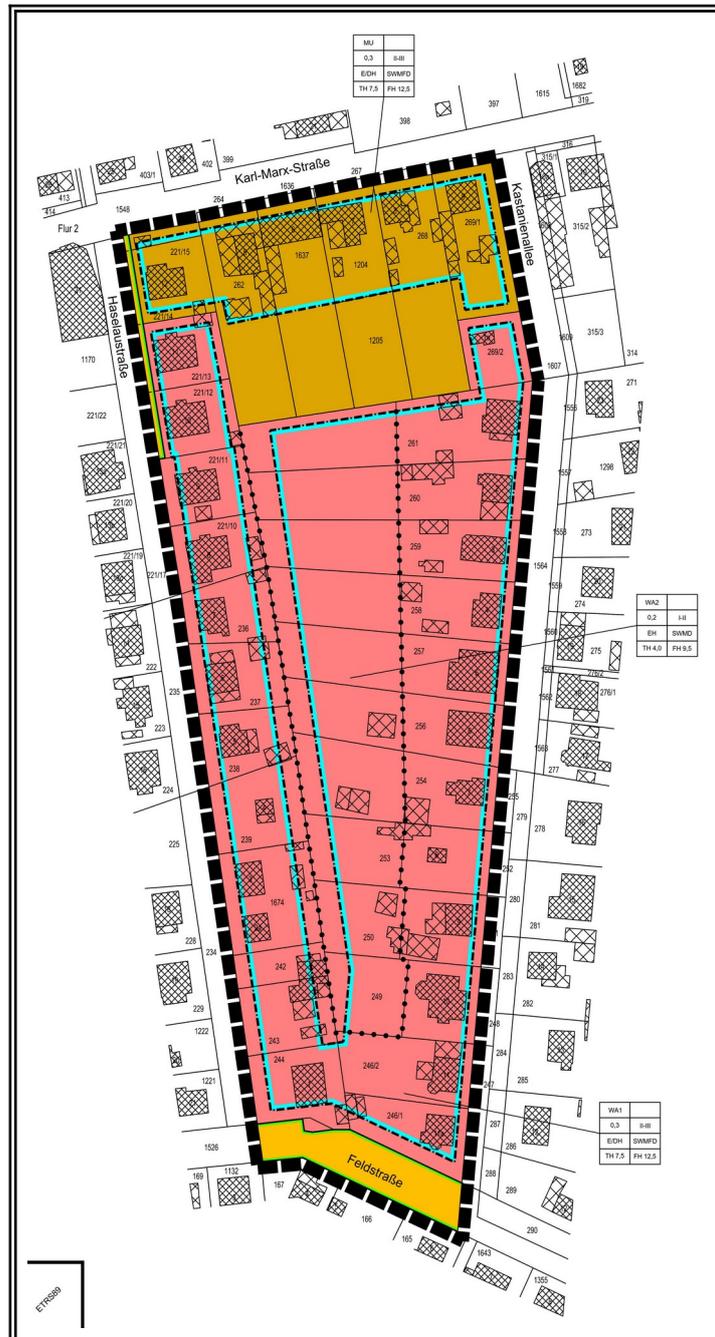


Begründung zum 2. Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ im Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Stand: 2. Entwurf, 13. Februar 2024

Auftraggeber:



Gemeinde
Petershagen/Eggersdorf
Am Markt 8
15345 Petershagen/Eggersdorf

Auftragnehmer:



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281
E-Mail Thesing@jura-line.de



Grigoleit
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20
E-Mail info@buero-grigoleit.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	4
	Abbildungsverzeichnis	4
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	5
1.	Grundlagen	6
1.1	Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	7
2.	Bestand	9
2.1	Nutzung und Bebauung	9
2.2	Natur und Landschaft	12
2.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	12
2.2.2	Schutzgut Tiere und Lebensstätten	18
2.2.3	Schutzgut Boden	23
2.2.4	Schutzgut Wasser	24
2.2.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	25
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	25
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.2.8	Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	26
2.3	Verkehr und Erschließung	27
2.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	28
2.5	Ver- und Entsorgung	28
2.6	Denkmalschutz	28
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	30
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	33
3.1.1	Art der Nutzung	33
3.1.2	Maß der Nutzung	34
3.1.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	34
3.1.4	Bauweise	36
3.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	36
3.1.6	Gestaltung der baulichen Anlagen	36
3.1.7	Einfriedungen	37
3.2	Natur- und Landschaft	37
3.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	38
3.2.2	Schutzgut Tiere und Lebensstätten	39
3.2.3	Schutzgut Boden	41
3.2.4	Schutzgut Wasser	46
3.2.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	46
3.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	46
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
3.2.8	Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	47
3.3	Verkehr und Erschließung	54
3.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	55
3.5	Ver- und Entsorgung	55

3.6	Denkmalschutz	55
3.7	Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“	55
4.	Textliche Inhalte des Bebauungsplans	56
4.1	Textliche Festsetzungen	56
4.2	Nachrichtliche Übernahmen	63
4.3	Hinweise	63
4.4	Verfahrensvermerke	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bestand	9
Tabelle 2:	Liste der Biotoptypen im Plangebiet	15
Tabelle 3:	Datum/Uhrzeit und Wetterverhältnisse zum Zeitpunkt der Begehungen	19
Tabelle 4:	Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Nistökologie, Schutz und Gefährdung	22
Tabelle 5:	Änderung der Gebietsnutzung und Immissionsrichtwerte durch die B-Plan-Änderung (© IHLER 2024)	27
Tabelle 6:	Maß der Nutzung gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Plan	32
Tabelle 7:	Maß der Nutzung gemäß der Änderung	35
Tabelle 8:	Versiegelungsbilanz – Vergleich rechtsverbindlicher B-Plan zum Änderungs-B-Plan	43
Tabelle 9:	Orientierungswerte nach DIN 18005 – Beiblatt 1 (© IHLER 2024)	48
Tabelle 10:	Außenlärmpegel La und erforderliches Schalldämm-Maß nach DIN 4109:2018	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Änderungsgebiets	7
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans	8
Abbildung 3:	Luftbild	11
Abbildung 4:	Biotoptypen (Bestand/Luftbild) verkleinert (Karte EGG_KAS_B-02)	16
Abbildung 5:	Biotoptypen (Bestand) verkleinert (Karte EGG_KAS_B-01)	17
Abbildung 6:	Bodendenkmal	29
Abbildung 7:	Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“	30
Abbildung 8:	Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“ – Bereich „Kastanienallee/ Haselaustraße“ – bisher rechtsverbindliche Fassung	31
Abbildung 9:	Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“ – Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“ – Änderung	33
Abbildung 10:	Flächenbilanz B-Plan (alt)	44
Abbildung 11:	Flächenbilanz B-Plan (neu)	45
Abbildung 12:	Rasterlärmkarte Verkehrslärm, Tag	50
Abbildung 13:	Rasterlärmkarte Verkehrslärm, Nacht	51

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 – Aufhebung von Festsetzungen	56
§ 2 – Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete	56
§ 3 – Art der baulichen Nutzung: allgemeine Wohngebiete	57
§ 4 – Maß der baulichen Nutzung	57
§ 5 – Bauweise, Garagen und Stellplätze sowie überbaubare Grundstücksflächen	58
§ 6 – Schallschutz	58
§ 7 – Gestaltung der baulichen Anlagen	59
§ 8 – Werbeanlagen	59
§ 9 – Einfriedungen	60
§ 10 – Anpflanzungen auf den Baugrundstücken	60
§ 11 – Baumschutz und Ersatzpflanzungen	60
§ 12 – Pflanzenlisten	61

1. Grundlagen

1.1 Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschloss in ihrer Sitzung am 26. November 2020, für den Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“ ein Verfahren zur 10. Änderung für den Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“ einzuleiten (Beschluss Nr. 06/16/140/20). Die Änderung erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)¹ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Änderung im Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- ♦ Reduzierung der Grundflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte im Ortsentwicklungskonzept,
- ♦ Verzicht auf die Planstraße und Anpassung der Festsetzungen zur Sicherung der Baurechte und
- ♦ Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Anpassung der Festsetzungen unter Würdigung der zentralen Lage und des Wohnraumbedarfs sowie der bisherigen Entwicklung des Gebietes.

Außerdem beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am 26. November 2020, auf der Grundlage der §§ 14 und 17 Abs. 3 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Änderungsgebiets zu erlassen (Beschluss Nr. 06/16/141/20).

Anlass für das Änderungsverfahren sind die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Inkrafttreten 2. November 1995), gemäß derer erheblich größere Gebäude zulässig sind, als im Änderungsbereich vorhanden sind. Zwar besteht nach wie vor ein hoher Wohnraumbedarf in der Gemeinde und ist der Bau von Wohnungen in diesem Bereich planerisch erwünscht, allerdings ist eine Anpassung der städtebaulichen Kennwerte an die Orientierungswerte des Ortsentwicklungskonzeptes angebracht. Die konkreten Änderungen der Festsetzungen – wie z.B. der Grundflächenzahl – sind Gegenstand des Verfahrens.

Vor dem Einleitungsbeschluss der Gemeindevertretung wurden zunächst die Anwohnerinnen und Anwohner des Änderungsbereichs zu einem Abstimmungstermin am 22. September 2020 eingeladen, wobei sich die Mehrheit gegen große Gebäude – insbesondere große Mehrfamilienhäuser – und gegen die Realisierung der Planstraße aussprach.

Das Aufstellungsverfahren kann als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I).

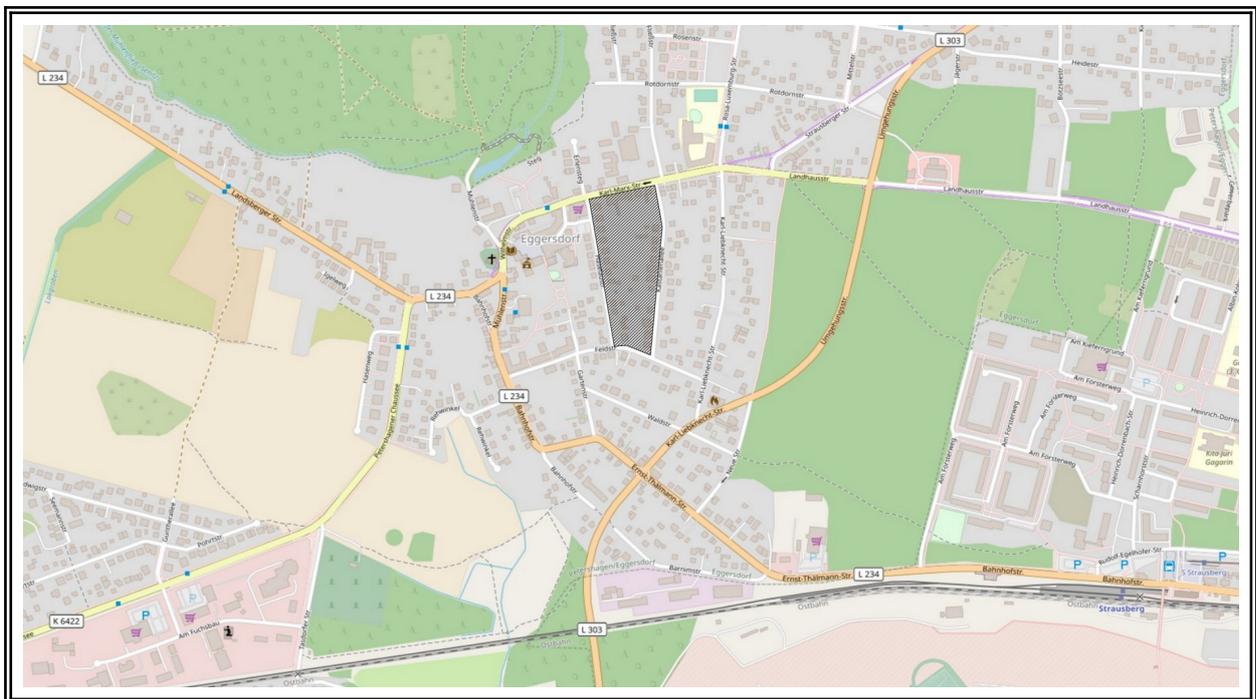
Außerdem wird die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² betragen, weshalb eine sogenannte Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu den Umweltauswirkungen nicht erforderlich ist. Ferner sind keine Schutzgebiete betroffen, die beeinträchtigt werden könnten. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts können somit entfallen

Der Einleitungsbeschluss der Gemeindevertretung zum Änderungsverfahren und der Erlass der Veränderungssperre nebst Hinweis auf die Geltendmachung und Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen gemäß § 18 BauGB wurden am 16. Dezember 2020 im Amtsblatt Nr. 11/2020 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Lage und Geltungsbereich

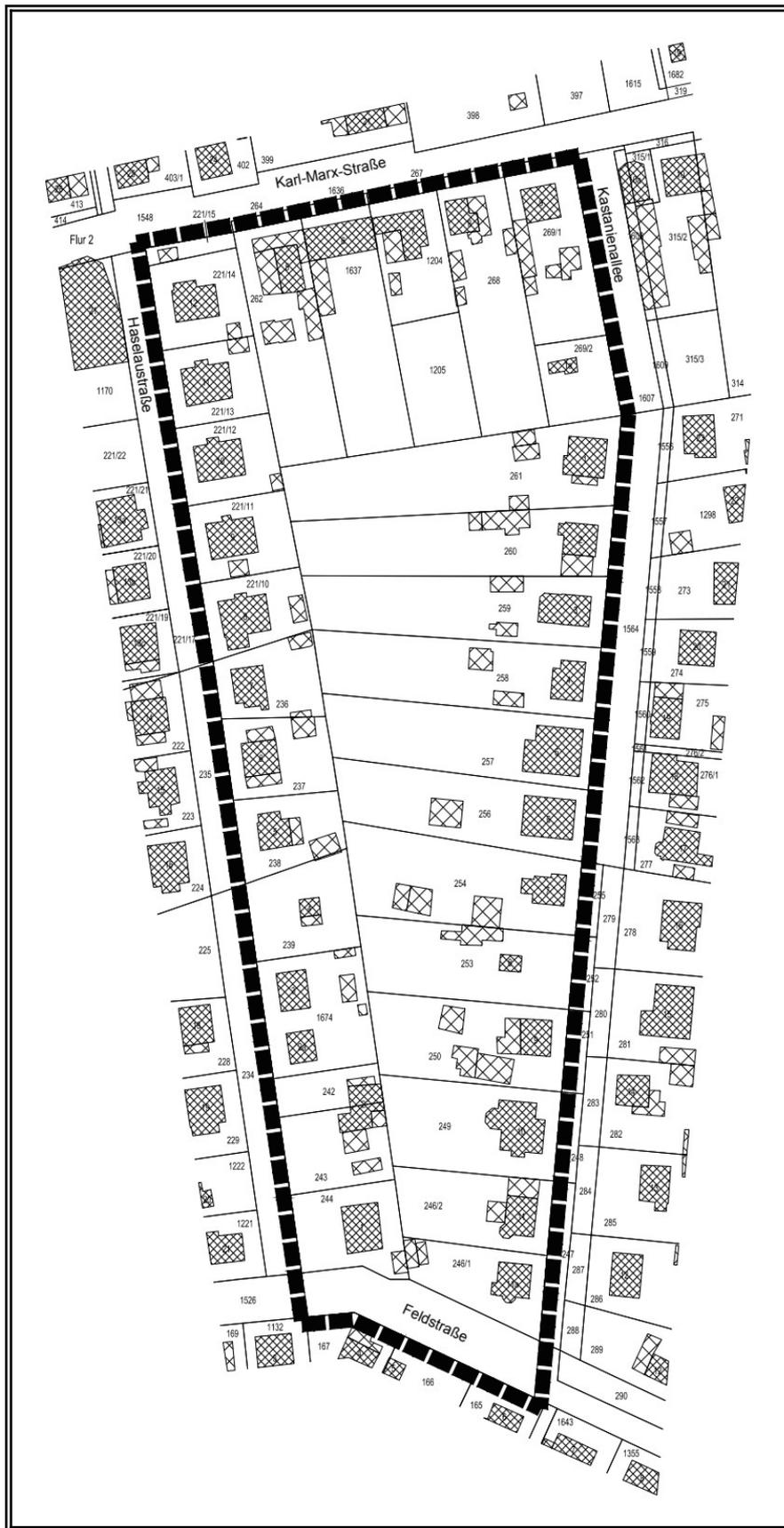
Das Änderungsgebiet befindet sich direkt östlich des Ortszentrums von Eggersdorf und grenzt im Norden an die Karl-Marx-Straße (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Eggersdorf die Flurstücke 221/10, 221/11, 221/12, 221/13, 221/14, 221/15, 236 – 239, 242, 243, 244, 246/1, 246/2, 249, 250, 253, 254, 256, 257 – 262, 264, 267, 268, 269/1, 269/2, 1204, 1205, 1636, 1637 und 1674. Das Änderungsgebiet ist ca. 3,2 ha groß (vgl. Abbildung 2 auf Seite 8).

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets²



2 © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans³



3 © GeoBasis-DE/LGB (2021), [dl-de/by-2-0](https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/).

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Das Änderungsgebiet wird durch eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, nur im Norden an der Karl-Marx-Straße gibt es auch gewerbliche Nutzungen (vgl. Abbildung 3 auf Seite 11). Die Bebauung erfolgte weitestgehend in offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, nur an der Karl-Marx-Straße wurde eine Hauptanlage ohne Abstandsfläche zum Nachbargrundstück errichtet. Entlang der umgebenden Straßen sind alle Grundstücke bis auf eines bebaut, wobei vielfach die zulässigen Nutzungsmaße gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (vgl. die Abbildungen 7 und 8 auf den Seiten 30 und 31) nicht ausgeschöpft wurden. Da die im Bebauungsplan festgesetzte, ins Blockinnere führende Planstraße nicht realisiert wurde, erfolgte bisher keine Bebauung in „zweiter Reihe“. Die Größen der Flurstücke, der Baugrundstücke⁴ und der bestehenden Hauptanlagen zeigt die Tabelle 1.

Tabelle 1: Bestand

Flurstück Nr.	Größe in m²	Baugrundstück in m²	Bestand Haupt- anlagen
221/14	635	588	124
262	1.313	1.313	86
1637	1.335	1.335	180
1204	676	676	122
1205	678	678	
268	1.436	1.315	71
269/1	1.038	978	94
269/2	472	410	28
261	1.904	1.904	123
260	1.566	1.566	89
259	1.477	1.477	121
258	1.499	1.499	95
257	1.412	1.412	201
256	1.322	1.322	163
254	1.518	1.518	87
253	1.251	1.251	28
250	1.255	1.255	88
249	1.224	1.224	189
246/2	878	878	98
246/1	697	697	99
244	717	695	135

4 Bei der Größe der Baugrundstücke wird nur die Fläche der Flurstücke berücksichtigt, die im Baugebiet liegt.

Flurstück Nr.	Größe in m²	Baugrundstück in m²	Bestand Haupt- anlagen
243 + 242	984	984	117
1674	986	986	156
239	744	744	28
238	597	597	85
237	649	649	94
236	597	597	101
221/10	576	576	165
221/11	618	618	139
221/12	602	558	142
221/13	588	544	145
Summen	31.244	30.844	3.393

Abbildung 3: Luftbild⁵



5 © GeoBasis-DE/LGB (2022), [dl-de/by-2-0](https://www.geo-basis.de/).

2.2 Natur und Landschaft⁶

2.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet wurde der Bestand an Biotoptypen unter Verwendung der Biotoptypenliste Brandenburg (ZIMMERMANN et al. 2007)⁷ im Juni 2021 kartiert⁸. Im Rahmen der Kartierung wurden die Biotoptypen flächenmäßig abgegrenzt, anhand charakteristischer Pflanzenarten textlich beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet. Ferner wurden Vorkommen besonders geschützter sowie ggf. streng geschützter Pflanzenarten und wertgebender Rote-Liste-Arten im Gebiet (nach RISTOW et al. 2006)⁹ erfasst. Die Ergebnisse der Kartierung wurden in der als Anlage 1 beigefügten Karte EGG_KAS_B-01 und in der als Anlage 2 beigefügten Karte EGG_KAS_B-02 dargestellt. Der als Anlage 3 beigefügte Bericht zur Biotoptypenkartierung enthält eine Fotodokumentation.

Im Folgenden werden die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet beschrieben. Siedlungs-Biotoptypen wurden jeweils für das gesamte Flurstück zugewiesen. In Sonderfällen wurden Biotoptypen in einigen Flurstücken differenziert dargestellt, z.B. Gartenbrachen und mit größeren Gehölzbeständen bewachsene Bereiche. Einige bemerkenswerte Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen in Siedlungsgrundstücken und im Straßenbereich sind ebenfalls aufgeführt.

Erläuterung der Nummerierung:

↓ Nummer gem. Biotoptypenschlüssel

[1] 05161 artenreicher Zier-/Parkrasen

↑ lfd. Nummer in der Karte

Biotope der Siedlungsgrundstücke

[22] 12261 Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten

[23] 12262 Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand

[20] 12231 Blockrandbebauung mit versiegelten Innenhöfen

[24] 12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)

[27] 12730 Bauflächen / Baustellen (Neubauten)

[14] 10111 Gärten

[04] 05161 artenreicher Zier-/Parkrasen

[05] 05162 artenarmer Zier-/Parkrasen

[06] 05171 ausdauernder Trittrasen

6 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Bert Grigoleit, Büro Grigoleit Landschaftsarchitektur/Umweltplanung.

7 LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung Brandenburg Band 2: Beschreibung der Biotoptypen, 512 S., Potsdam.

8 ROHNER, Maria-Sofie: Biotoptypenkartierung Petershagen-Eggersdorf - B-Plan Kastanienallee / Haselaustraße, Juni 2021 (Berlin)

9 RISTOW, M., et. al.: Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.), Natursch. Landschaftspfl. Bbg. 15 (4), Beilage.

-
- [11] 0715201 *Solitärbäume, überwiegend Altbäume*
 - [12] 0715301 *einschichtige oder kleine Baumgruppen, überw. Altbäume*
 - [18] 10272 *Anpflanzung von Sträuchern*
 - [19] 10273 *Hecke (Formschnitt)*
 - [15] 10113 *Gartenbrachen*
 - [02] 03249 *sonstige ruderale Staudenfluren*
 - [03] 05113 *ruderales Wiesen*
 - [07] 07102 *Laubgebüsche frischer Standorte*
 - [12] 0715301 *einschichtige oder kleine Baumgruppen, überw. Altbäume*
 - [13] 07174 *aufgelassene Obstbestände*

Das Plangebiet umfasst einen Siedlungsbereich, der überwiegend aus Einzelhausbebauung mit Einfahrten und unterschiedlich großen Ziergärten mit Rasen und Ziersträuchern besteht. Einige Grundstücke weisen Altbäume oder Baumgruppen auf (u.a. Douglasie, Stech-Fichte, Serbische Fichte, Küsten-Tanne, Colorado-Tanne, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Lärche, Walnuss), Gärten mit größerem Obstbaumbestand sind selten, jedoch kommen einzelne Obstbäume auch in Ziergärten vor. An Zäunen sind vielfach Schnitthecken, z.B. mit Thuja (*Thuja spec.*), Scheinzypressen (*Chamaecyparis spec.*) vorhanden.

An der Karl-Marx-Str. ist ein Bestattungsinstitut mit größeren versiegelten Zufahrten vorhanden sowie benachbart eine Randbebauung mit einem großflächig versiegelten Hofbereich. Auf dem Flurstück 239 wird aktuell gebaut. Flurstück 269/2 wird als Kleingarten genutzt.

In der Kastanienallee wurden im Flurstück 250 vor einiger Zeit Gebäude abgerissen, der Garten ist verwildert (Gartenbrache). Hier hat sich eine grasreiche Ruderalflur ausgebildet, die z.T. aus ehem. Rasen hervorgegangen ist, mit u.a. Tauber Trespe (*Bromus sterilis*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Brennessel (*Urtica dioica*), Graukresse (*Berteroa incana*), Zottel-Wicke (*Vicia villosa*), Loesels Rauke (*Sisymbrium loeselii*), Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*). Reste ehemaliger Bepflanzung sind noch erkennbar. Im Flurstück 253 wurden Gehölze und ebenfalls ein Gebäude entfernt, hier ist eine ruderale Wiesenfläche entstanden. Im hinteren Grundstücksbereich blieb als Gartenbrache ein älterer Gehölzbestand erhalten, aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Obstgehölzen, u.a. Walnuss (*Juglans regia*). Auch in den Flurstücken 258 und 261 sind Gartenbrachen mit älteren Gehölzbeständen/Baumgruppen vorhanden, u.a. mit Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Obstbäumen, Walnuss (*Juglans regia*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Biotope der Straßenräume

- [01] 03100 vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10%)
- [03] 05113 ruderales Wiesen
- [04] 05161 artenreicher Zier-/Parkrasen

-
- [06] 05171 ausdauernder Trittrasen
 - [08] 0714113 Allee, mehr oder weniger geschlossen, überw. heimische Baumarten, überw. Jungbestände §§
 - [09] 0714121 Alleen, lückig, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume §§
 - [10] 0714211 Baumreihe, geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überw. Altbäume
 - [11] 0715201 Solitärbäume, überwiegend Altbäume
 - [17] 10271 Anpflanzung von Bodendeckern
 - [25] 12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
 - [26] 12654 versiegelte Wege

Die Straßenräume der Haselaustraße und der Kastanienallee sind durch überwiegend jüngere Alleebäume geprägt, einzelne Altbäume sind noch vorhanden. In der Kastanienallee stehen einige ältere weißblühende Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), ergänzt wurde die Allee mit den weniger für die Miniermotte anfälligen rotblühenden Hybriden. In der Haselaustraße wurden Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) gepflanzt. Die Karl-Marx-Straße weist eine etwas lückige Eichenallee (*Quercus robur*) aus Altbäumen auf, in der Feldstraße sind zwei alte Linden (*Tilia cordata*) erhalten.

Alleen sind nach § 17 BbgNatSchAG¹⁰ generell geschützt.

Die Bäume befinden sich auf Randstreifen, die regelmäßig, unterschiedlich häufig gemäht werden und als ruderale Wiesensäume und artenreiche Scherrasen ausgebildet sind. Z.T. sind Trittrasen vorhanden, auch vegetationsfreie Bereiche durch Befahren. In der Karl-Marx-Straße wurde als Randstreifen z.T. Bodendecker (*Cotoneaster spec.*) gepflanzt, mittlerweile haben sich dort ruderale Wiesensäume ausgebildet.

Die Randstreifen enthalten u.a. Arten wie Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia subsp. alba*), Straußampfer (*Rumex thyrsifolius*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Graukresse (*Berteroa incana*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Ruthenische Hundskamille (*Anthemis ruthenica*), Sand-Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*), Kronwicke (*Securigeria varia*), Luzerne (*Medicago x varia*).

Die Gehwege sind mit Verbundsteinen versiegelt.

¹⁰ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Arten der Roten Liste und geschützte Arten

Das Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumanniana*) ist in Brandenburg gefährdet, die Knollen-Platterbse (*Lathyrus tuberosus*) ist auf der Vorwarnliste.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Pflanzenart gefunden, die nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt ist: Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*).

Die Fundorte von Rote-Liste-Pflanzenarten und gesetzlich geschützten Arten sind in den abgebildeten Karten (Abb. 1 und Abb 2) wie folgt markiert:

La Lathyrus tuberosus (Knollen-Platterbse), Vorwarnliste (V)

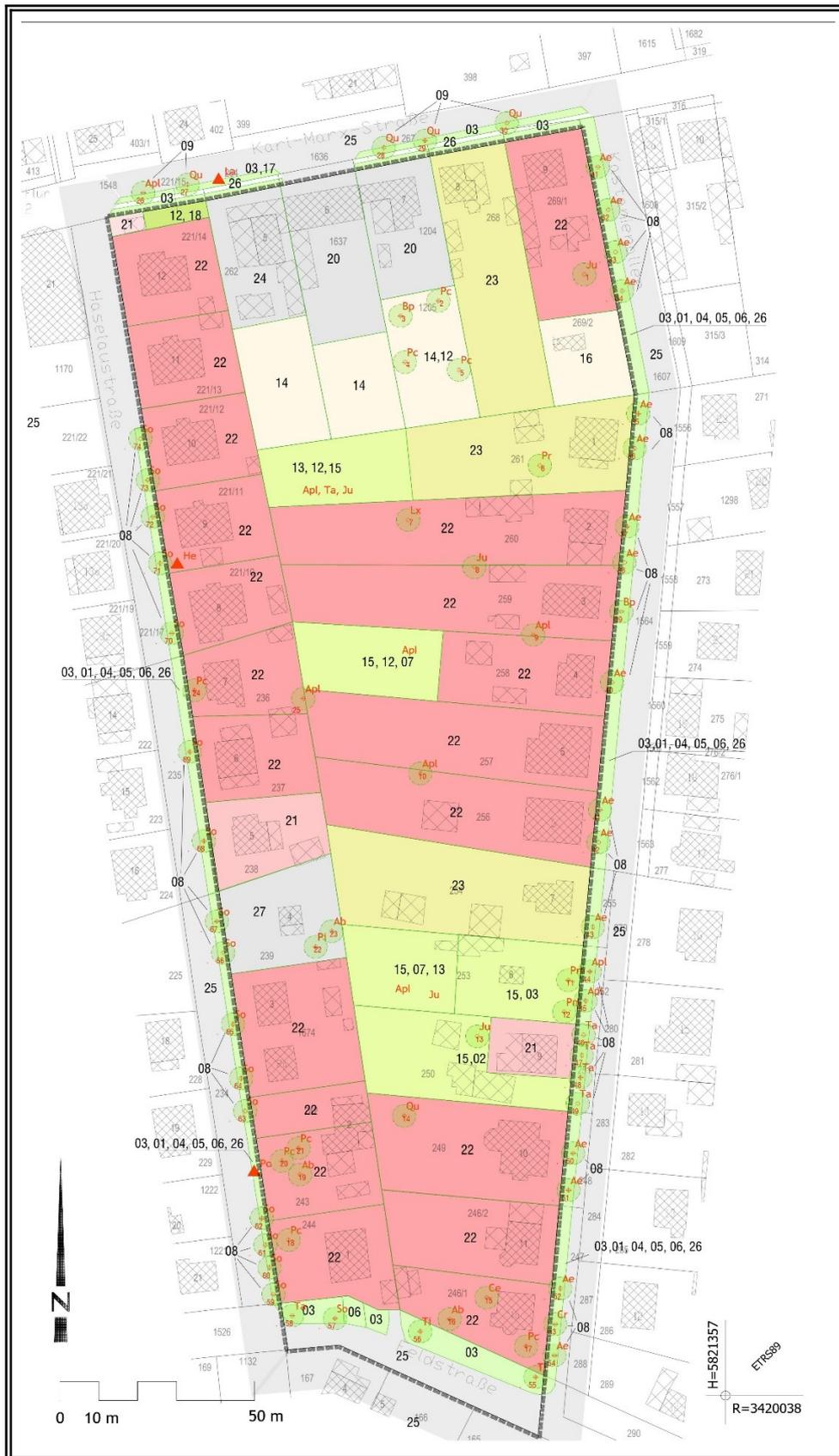
Po Potentilla neumanniana (Frühlings-Fingerkraut), gefährdet (3)

He Helichrysum arenarium (Sandstrohblume), gesetzlich geschützt (§)

Tabelle 2: Liste der Biotoptypen im Plangebiet

Lfd. Nr.	Code	Biotoptyp Brandenburg	Schutz
(1)	03100	vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10%)	
(2)	03249	sonstige ruderale Staudenfluren	
(3)	05113	ruderale Wiesen	
(4)	05161	artenreicher Zier-/Parkrasen	
(5)	05162	artenarmer Zier-/Parkrasen	
(6)	05171	ausdauernder Trittrasen	
(7)	07102	Laubgebüsche frischer Standorte	
(8)	0714113	Allee, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überw. Jungbestände	§§
(9)	0714121	Alleen, lückig, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	§§
(10)	0714211	Baumreihe, geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überw. Altbäume	
(11)	0715201	Solitärbäume, überwiegend Altbäume	
(12)	0715301	einschichtige oder kleine Baumgruppen, überwiegend Altbäume	
(13)	07174	Aufgelassene Obstbestände	
(14)	10111	Gärten	
(15)	10113	Gartenbrachen	
(16)	10150	Kleingartenanlagen	
(17)	10271	Anpflanzung von Bodendeckern	
(18)	10272	Anpflanzung von Sträuchern	
(19)	10273	Hecke (Formschnitt)	
(20)	12231	Blockrandbebauung mit versiegelten Innenhöfen	
(21)	12230	Einzel- und Reihenhausbebauung	
(22)	12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	
(23)	12262	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand	
(24)	12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	
(25)	12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	
(26)	12654	versiegelter Weg	
(27)	12730	Bauflächen / Baustellen	

Abbildung 5: Biotoptypen (Bestand) verkleinert (Karte EGG_KAS_B-01)¹²



12 Zur Erläuterung der in der Karte verwendeten lfd. Nrn. siehe Tabelle 2.

Baumschutz

Die Baumschutzsatzung wurde durch einen Satzungsbeschluss der Gemeinde außer Kraft gesetzt. In vielen B-Plänen ist die zum jeweiligen Zeitpunkt geltende Baumschutzsatzung der Gemeinde aber als Rechtsgrundlage noch enthalten. Die Gemeindevertretung hat den Beschluss gefasst, dass bei neuen B-Plänen die Festsetzungen zum Eingriffsausgleich nur noch auf der Grundlage der HVE¹³ erfolgen soll und bei Änderungen bestehender B-Pläne, die über den gesetzlich erforderlichen Ausgleich hinaus auf der Grundlage von Baumschutzsatzungen getroffenen Festsetzungen, außer Kraft gesetzt werden.

Der Baumbestand des Plangebiets wurde nicht im Rahmen einer Vermessung einzeln erfasst. Auch im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden Einzelbäume aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit nicht vollständig erfasst.

In den Karten EGG_KAS-B-01 und EGG_KAS-B-02 eingetragene Gehölze:

Ab	Abies spec.	Tanne
Apl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Ae	Aesculus hippocastanum	Roskastanie (weiß- u. rotblühend)
Bp	Betula pendula	Sand-Birke
Ce	Cedrus spec.	Zeder
Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn
Ju	Juglans regia	Walnuss
La	Larix spec.	Lärche
Pc	Picea spec.	Fichte
Pi	Pinus sylvestris	Kiefer
Pr	Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume
Pm	Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Qu	Quercus robur	Stiel-Eiche
So	Sorbus aucuparia, intermedia	Vogelbeere u. Schwedische Mehlbeere
Ti	Tilia cordata	Winter-Linde
Ta	Tilia spec.	Linde

2.2.2 Schutzgut Tiere und Lebensstätten

Die nachstehenden Ausführungen zum Artenschutz gem. Kapitel 5 BNatSchG (Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope) basieren auf dem im Rahmen des Verfahrens erarbeiteten faunistischen Fachbeitrag¹⁴, dessen Inhalte im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden. Der vollständige Fachbeitrag, der eine Fotodokumentation enthält, ist als Anlage beigefügt.

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

14 SCHARON, Jens: Artenschutzfachliche Einschätzung für die Fläche des Baugebietes Kastanienallee/Haselaustraße in der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf, Landkreis Märkisch-Oderland, November 2022 (Berlin))

Methodik

Zwischen dem 28. März und 21. Juni erfolgten fünf Kartierungen bzw. Begehungen des B-Plangebietes. Eine Übersicht der Tage zeigt Tabelle 1.

Tabelle 3: Datum/Uhrzeit und Wetterverhältnisse zum Zeitpunkt der Begehungen

Datum	Uhrzeit (Uhr)	Wetter	Erfassung
28. März	06.45 bis 08.05	5 °C, klar, sonnig, windstill	Brutvögel*
25. April	06.55 bis 08.40	6 °C, bedeckt, windstill	Brutvögel*
04. Mai	05.50 bis 07.35	5 °C, sonnig, bewölkt, windstill	Brutvögel*
17. Mai	07.05 bis 08.25	11 °C, bewölkt, windstill	Brutvögel*
21. Juni	06.15 bis 08.10	14 °C, klar, sonnig, windstill	Brutvögel*

* Das B-Plangebiet konnte nur von den umliegenden Straßen und offenen, gerade bebauten Grundstücken kartiert werden

Eine wesentliche Einschränkung für die Erfassungen war die eingeschränkte Zugänglichkeit des B-Plangebietes. Alle Grundstücke sind eingezäunt.

Die Einschätzung des Vorkommens von Fledermausquartieren und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten musste im Wesentlichen als Potenzial-einschätzung erfolgen.

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte während 5 Begehungen im Zeitraum vom 28. März bis 21. Juni 2022 in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005)¹⁵ beschriebene Methode der Revierkartierung. Dazu wurde das B-Plangebiet fünfmal umrundet und alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in eine Karte eingetragen.

Wegen der Einschränkung der Begehbarkeit des B-Plangebietes (s. o.) und der damit verbundenen geringen Anzahl von revieranzeigenden Merkmalen wurden alle Beobachtungen während einer Begehung mit einer unterschiedlichen Farbe in eine Karte eingetragen und bei der Auswertung für die ausgewählten Vogelarten die Anzahl der Reviere entsprechend den methodischen Vorgaben und Standards ermittelt.

Während der Begehungen wurde auf Zufallsfunde anderer Arten geachtet, teilwei-

15 SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

se Gespräche mit Grundstückseigentümern genutzt, sowie auf der Grundlage vorhandener Lebensräume, Strukturen, Futterpflanzen sowie Spuren, ein Vorkommen weiterer europarechtlich streng geschützter Tierarten (Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) eingeschätzt.

Abschichtung – Ausschlussverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- ◆ an ruderale Wiesen, trockene Gehölzsäume und andere Biotope gebundene streng geschützte Arten, wie die Zauneidechse *Lacerta agilis*,
- ◆ an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- ◆ streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*),
- ◆ an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*),
- ◆ xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen (*Formica spec.*) gefunden.

Untersuchungsergebnisse - Fledermäuse (Chiroptera)

Es wurde kein Nachweis bzw. kein Hinweis auf ein Vorhandensein von Fledermausquartieren im Plangebiet gefunden. Das kann im Wesentlichen auf die Erfassungsmethodik und den eingeschränkten Zugang zu den Grundstücken zurückgeführt werden. Generell können ältere Bäume mit Baumhöhlen, abstehender Rinde u. ä. Strukturen sowie Gebäude Quartierpotenziale aufweisen. Gegenwärtig sind keine verbindlichen Baumaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes bekannt. Aus diesem Grund wird auf beschriebenen Schutzmaßnahmen verwiesen.

Untersuchungsergebnisse – Brutvögel (Aves)

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

Im Zuge der Kartierungen wurden 11 Arten als Brutvögel innerhalb des B-Plangebietes erfasst. Weitere Arten nisten in umliegenden Siedlungsgebieten. Eine Auflistung aller festgestellten Arten im B-Plangebiet und dem unmittelbaren Randbereich nach der Systematik der Artenliste der Vögel Deutschlands (BARTHEL & KRÜGER 2018)¹⁶ zeigt Tabelle 4 auf Seite 22.

Innerhalb des B-Plangebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art als Brutvogel nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist (RYSILAVY & MÄDLÖW 2008)¹⁷. Der Girlitz ist in die Vorwarnliste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft (siehe Anhang).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester von Freibrütern sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Das betrifft innerhalb des Untersuchungsgebietes die Brutplätze der Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Gartenrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise.

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

17 RYSILAVY, T. & W. MÄDLÖW (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4): Beilage.

Tabelle 4: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Nistökologie, Schutz und Gefährdung¹⁸

Arten	dtsh. Name	wiss. Name	Status	Trend	Nist-ökologie	Schutz nach BNatSchG		Gefährdung	
						§7 VRL	§44 Abs. 1 ¹⁾		
1.	Ringeltaube	Columba palumbus	>2	+1	Ba	§	1	1	
2.	Elster	Pica pica	1	+1	Ba	§	1	1	
3.	Blaumeise	Cyanistes caeruleus	>3	+1	Hö	§	2a	3	
4.	Kohlmeise	Parus major	>2	+1	Hö	§	2a	3	
5.	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	1	+2	Bu	§	1	1	
6.	Klappergrasmücke	Sylvia curruca	1	-1	Bu	§	1	1	
7.	Amsel	Turdus merula	>5	0	Bu	§	1	1	
8.	Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	>2	0	Ni	§	1	1	
9.	Hausperling	Passer domesticus	>8	0	Hö/Ni	§	2a	3	
10.	Grünfink	Carduelis chloris	>3	-1	Bu	§	1	1	
11.	Girlitz	Serinus serinus	>2	-2	Ba	§	1	1	V

Legende: Status Trend nach RYSLAVY et al. (2019)

1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
 > - Mindestbestand (wegen eingeschränkter Begehrbarkeit, siehe Abschn.)
 0 = Bestand stabil
 +1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
 -1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Nistökologie

Ba - Baumbrüter Bu - Buschbrüter
 Hö - Höhlenbrüter Ni - Nischenbrüter

Schutz § 7 BNatSchG

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

Rote-Liste

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

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Wann geschützt? Als:

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

Wann erlischt Schutz?

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

18 SCHARON, Jens: Artenschutzfachlichen Einschätzung für die Fläche des Bbauungsplangebietes Kastanienallee/Haselaustraße in der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf, Landkreis Märkisch-Oderland, November 2022 (Berlin))

2.2.3 Schutzgut Boden

Bei dem Ausgangsgestein der Barnimplatte als Grundmoränenfläche handelt es sich im Wesentlichen um Lockersedimente der Weichseleiszeit. Zum einen ist nach dem Abschmelzen der Gletscher als Sediment Geschiebemergel bzw. -lehm zurückgeblieben, welches die Grundmoränenplatte bildet, zum anderen wurde dieser Geschiebemergel/ lehm teilweise von sandigen Ablagerungen des Schmelzwassers eines jüngeren Vereisungsstadiums überdeckt. Diese Sandüberschüttungen (Sander) treten besonders in der weiteren Umgebung von Strausberg auf ¹⁹.

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

Von den in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Funktionen des Bodens gelten

- die Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und
- die Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte

als für den vorsorgenden Bodenschutz besonders relevant, da sie die Rolle des Bodens im Naturhaushalt kennzeichnen. Sie stehen bei der Schutzguterfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt.

Im Bestand sind folgende Flächenversiegelungen zu verzeichnen²⁰:

- durch Hauptanlagen ca. 3.400 m² (ca. 11% der Fläche des Plangebiets),
- durch Nebengebäude ca. 2.170 m² (ca. 7% der Fläche des Plangebiets),
- weitere Flächenversiegelungen durch sonstige Nebenanlagen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen usw.) sind vorhanden, aber wegen fehlender Datengrundlagen nicht quantifizierbar.

Die Böden sind aufgrund der Bebauung und gärtnerischen Nutzung verändert worden. Durch Umgraben ist in den oberen 30 cm die Lagerung der Böden verändert. Organische und mineralische Düngung beeinflussen die Böden. Aufgrund Nutzung ist im gesamten Plangebiet von Veränderungen der Böden durch menschliche Einflüsse auszugehen. Diese führt in der Regel zur nachhaltigen Veränderung des Bodenaufbaus und der Bodenzusammensetzung.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Belastungen durch Altablagerungen bekannt.

19 SCHOLZ, E. 1962: DIE NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG BRANDENBURGS. POTSDAM, 93 S.

20 Bestandserhebung Hauptanlagen und Nebengebäude auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystems (ALKIS) des Landes Brandenburg.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Maßnahmen Hinweise auf Bodendenkmale festgestellt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege, zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind hinsichtlich ihrer Seltenheit und Gefährdung als gering bedeutend einzustufen. Die Böden im Plangebiet erfüllen keine Archivfunktionen für die Natur- und Kulturgeschichte.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd. Der Grundwasserflurabstand beträgt 4 – 5 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters wird als sehr hoch eingeschätzt.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Eggersdorf (ID: 7372). Verboten ist u.a. das Einleiten oder Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone¹.

Das in den Boden eindringende Wasser ist für den Boden selbst, aber auch für die Umwelt und für den Menschen von höchster Bedeutung. Böden speichern Wasser und sie können es den Pflanzen auch zeitversetzt wieder zur Verfügung stellen. Ein Teil des Niederschlags verlässt den Wurzelraum als Sickerwasser und trägt so zur Grundwasserneubildung bei.

Dem Plangebiet wird eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und für die Grundwasserneubildung beigemessen. Die Wasserdurchlässigkeit wird mit „sehr hoch (< 300cm/d)“² angegeben, wobei aufgrund des groben Erfassungsmaßstabs örtlich abweichende geringere Durchlässigkeitswerte möglich sind.

Aufgrund der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Eggersdorf ist die Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen in der Schutzzone IIIB verboten, wenn die Beregnungshöhe 15 Millimeter pro Tag oder 45 Millimeter pro Woche überschreitet

2.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet ist dem Ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen, einem Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klima, gekennzeichnet durch warme, trockene Sommer und milde Winter.

Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei 520 bis 590 mm, das Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,3°C. Die für den Raum gültige Windrichtungsverteilung der Station Berlin zeigt nach langjährigen Messungen ein ausgeprägtes Maximum aus westlicher bis südwestlicher Richtung.

Der wenig versiegelte und weitgehend gärtnerisch genutzte innere Bereich des Plangebiets ist im Landschaftsplan²¹ als Freifläche mit geringer Kaltluftproduktivität dargestellt. In ca. 200 m Entfernung in nördlicher Richtung befindet sich das Fredersdorfer Mühlenfließ, das in diesem Abschnitt mit seinen bewaldeten Randbereichen als Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Kaltluftproduktivität dargestellt ist. Ebenfalls mit mittlerer Kaltluftproduktivität ist das 200 m in östlicher Richtung entfernt befindliche Waldgebiet dargestellt. Die Karl-Marx-Straße ist als klima- und immissionsökologisch belastete Struktureinheit klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird dem Plangebiet eine lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion und damit eine bioklimatisch entlastende Funktion zugewiesen.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Das B-Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf. Es handelt sich um ein Siedlungsgebiet mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung. Im Norden, entlang der Karl-Marx-Straße, befinden sich u. a. gewerblich genutzte Grundstücke mit einem höheren Versiegelungsgrad gegenüber den Grundstücken mit Einfamilienhäusern. In der Mitte des B-Plangebietes befinden sich größere unbebaute, vorwiegend Rasen aufweisende Flächen. Neben den für Gärten charakteristischen Obstgehölzen sind lückig Laubbäume sowie vereinzelt flächige Laubgebüsche und kleine einschichtige Baumgruppen vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich und erfüllt keine Funktion für die landschaftsbezogene Erholung der Öffentlichkeit.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ (Nr. 60652), das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31. Januar 2021) aufgeführt ist. Das Plangebiet berührt somit ein Bo-

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

dendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Hinweise auf Bodendenkmale festgestellt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege, zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

2.2.8 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Hinsichtlich des Schutzgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind insbesondere die Themen Lärm und Lufthygiene von Bedeutung.

Die derzeitige und die zu erwartende Lärmbelastung im Plangebiet wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung analysiert.²²

Entsprechend dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Eggersdorf Zentrum“ ist davon auszugehen, dass die Anforderungen der TA Lärm durch die gewerblichen Geräusche des benachbarten Nahkaufs (Karl-Marx-Straße/Ecke Haselaustraße) und der Tiefgaragenzufahrt in der Haselaustraße eingehalten werden. Durch den nördlich gelegenen, geplanten Einzelhandelsbereich (Bebauungsplan Nr. 50 „Karl-Marx-Straße/Rotdornstraße sowie Gewerbeflächen Am Fuchsbau“) werden die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft ebenfalls erfüllt.

Da sich die Immissionsrichtwerte durch die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen um mindestens 5 dB erhöhen, ergibt sich auch weiterhin eine Erfüllung der Anforderungen der TA Lärm. Eine detaillierte Untersuchung der gewerblichen Vorbelastung im Untersuchungsgebiet ist entsprechend nicht erforderlich.

Da sich die Bebauung im zu überplanenden Bereich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ändert, ist eine Immissionsbeurteilung der gewerblichen Geräusche aus dem Planbereich auf die Nachbarschaft nicht erforderlich.

22 Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gerhard Ihler, Schalltechnische Untersuchung Nr. SIP 23-065-01 zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ im Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“, Milnersdorf 29.01.2024

Tabelle 5: Änderung der Gebietsnutzung und Immissionsrichtwerte durch die B-Plan-Änderung (© IHLER 2024)

Gebietsnutzung aktuell	Immissionsricht- werte nach TA Lärm in dB(A)			Gebietsnutzung geplant	Immissionsricht- werte nach TA Lärm in dB(A)	
	Tag	Nacht			Tag	Nacht
Kleinsiedlungsgebiet WS	55	40	→	Urbanes Gebiet MU	63	45
Kleinsiedlungsgebiet WS	55	40	→	Allgemeines Wohn- gebiet WA	55	40
Allgemeines Wohn- gebiet WA	55	40	→	Urbanes Gebiet MU	63	45
Reines Wohngebiet WR	50	35	→	Allgemeines Wohn- gebiet WA	55	40

Zur lufthygienischen Situation im Plangebiet liegen keine Daten vor.

2.3 Verkehr und Erschließung

Direkt nördlich grenzt an das Änderungsgebiet die Karl-Marx-Straße, die eine direkte Verbindung zwischen den Landesstraßen L 303 und L 234 sowie der Kreisstraße K 6422 darstellt und darüber hinaus die umliegenden Ortsteile erschließt. Entsprechend ist die Verkehrsbelastung hoch, weshalb im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Karl-Marx-Straße/Rotdornstraße sowie Gewerbeflächen Am Fuchsbau“, dessen Teilgebiet A direkt nördlich an das Änderungsgebiet „Kastanienallee/Haselaustraße angrenzt, eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt wurde.²³

Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurden am Dienstag, den 30. November 2021 während der Hauptverkehrszeiten im Zeitraum von 06:00 bis 09:00 Uhr sowie von 12:00 bis 18:00 Uhr eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt Karl-Marx-Straße/Fließstraße - Kastanienallee und Querschnittserhebungen in der Karl-Marx-Straße auf der Höhe des Änderungsgebiets im Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr durchgeführt. Darauf aufbauend wurde das Verkehrsaufkommen auf den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTVw) hochgerechnet. Danach ergibt sich ein DTVw von 12.400 Kfz/24h mit einem Schwerververkehrsanteil (> 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht) von 3 %.

Die Bahnhöfe Petershagen Nord und Strausberg befinden sich gut 2 km südwestlich bzw. gut 1 km südöstlich des Änderungsgebiets und sind innerhalb von 5 bzw. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die S-Bahn verkehrt an beiden Bahnhöfen im 20-Minuten-Takt und die Regionalbahn RB 26 ab Strausberg im Stunden-

²³ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Bearbeiter: Jakob, Matthias und Paufler-Mann, Daniela: Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 50 in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, Berlin 2022

takt. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe des Änderungsgebiets zwei Bushaltestellen (Eggersdorf-Zentrum und Eggersdorf-Schule), wo die Buslinie 932 im Stundentakt zwischen den Bahnhöfen Petershagen Nord und Strausberg verkehrt.

2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Änderungsgebiet keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

2.5 Ver- und Entsorgung

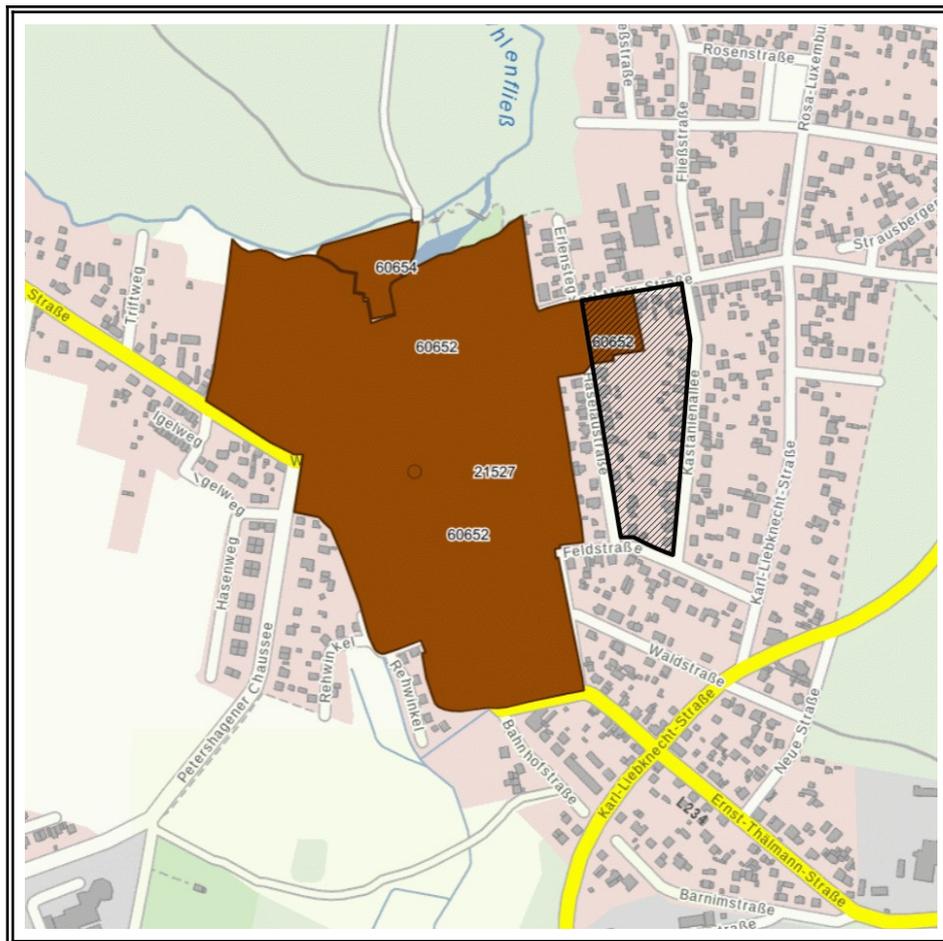
Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Der Geltungsbereich des Änderungsbauplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf. Entsprechend sind die Verbote gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006 (GVBl. Bbg. II vom 12. Dezember 2006, S. 497 ff.) zu beachten.

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es kein Baudenkmal. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat aber darauf hingewiesen, dass ein Teil des Änderungsgebiets innerhalb des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter“, Bodendenkmalnummer 60652, liegt (vgl. Abbildung 6 auf Seite 29).²⁴

²⁴ Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 12. November 2021. Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Märkisch-Oderland, Stand: 31. Dezember 2021.

Abbildung 6: Bodendenkmal²⁵



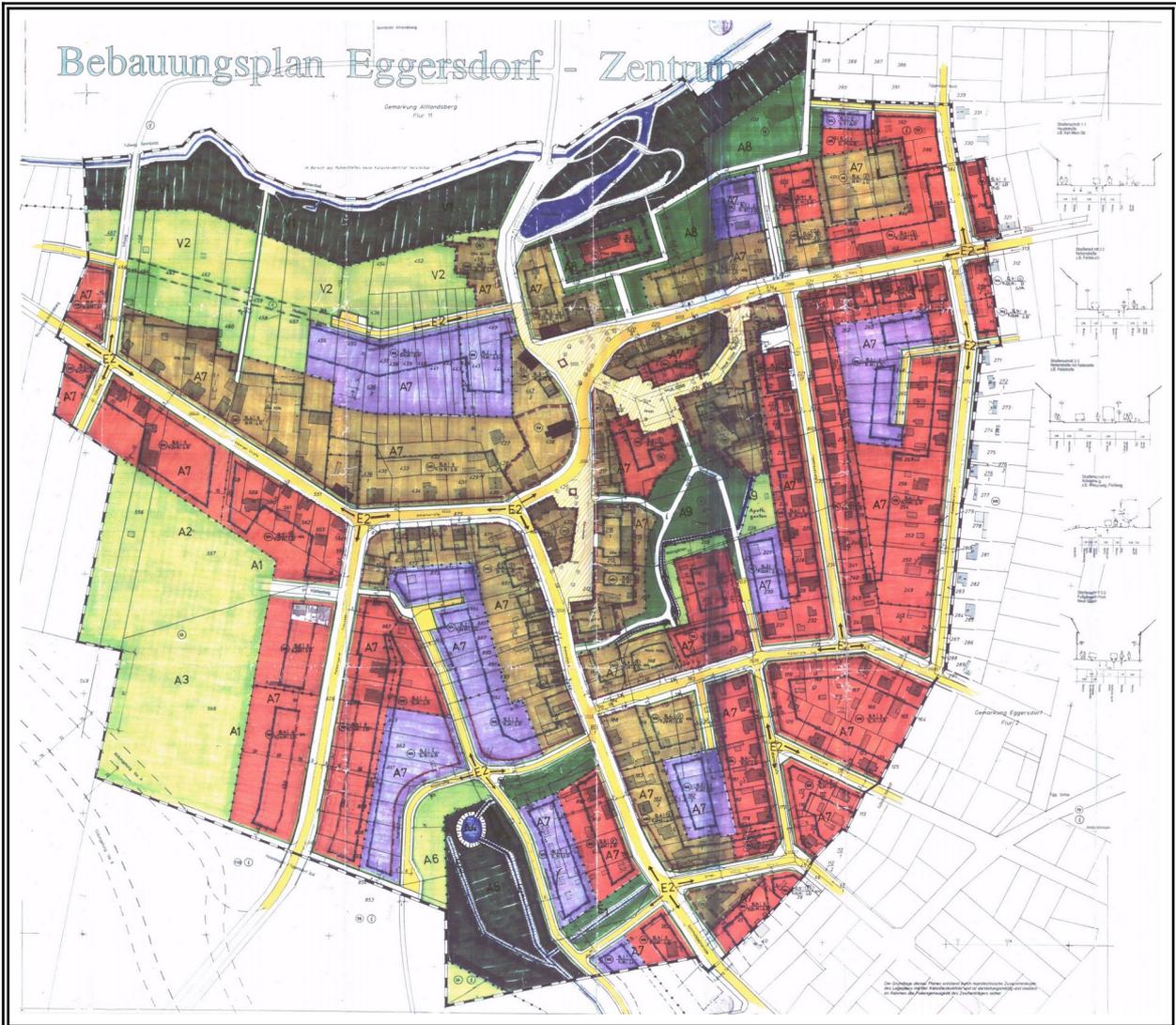
25 © Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM): Kartenviewer für WMS und WFS Dienste der Bau- und Bodendenkmalpflege, Abruf am 10. Februar 2023.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Änderungsgebiet „Kastanienallee/Haselaustraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ mit Satzungsbeschluss vom 9. September 1993 (Inkrafttreten 2. November 1995) - s. Abbildung 7.

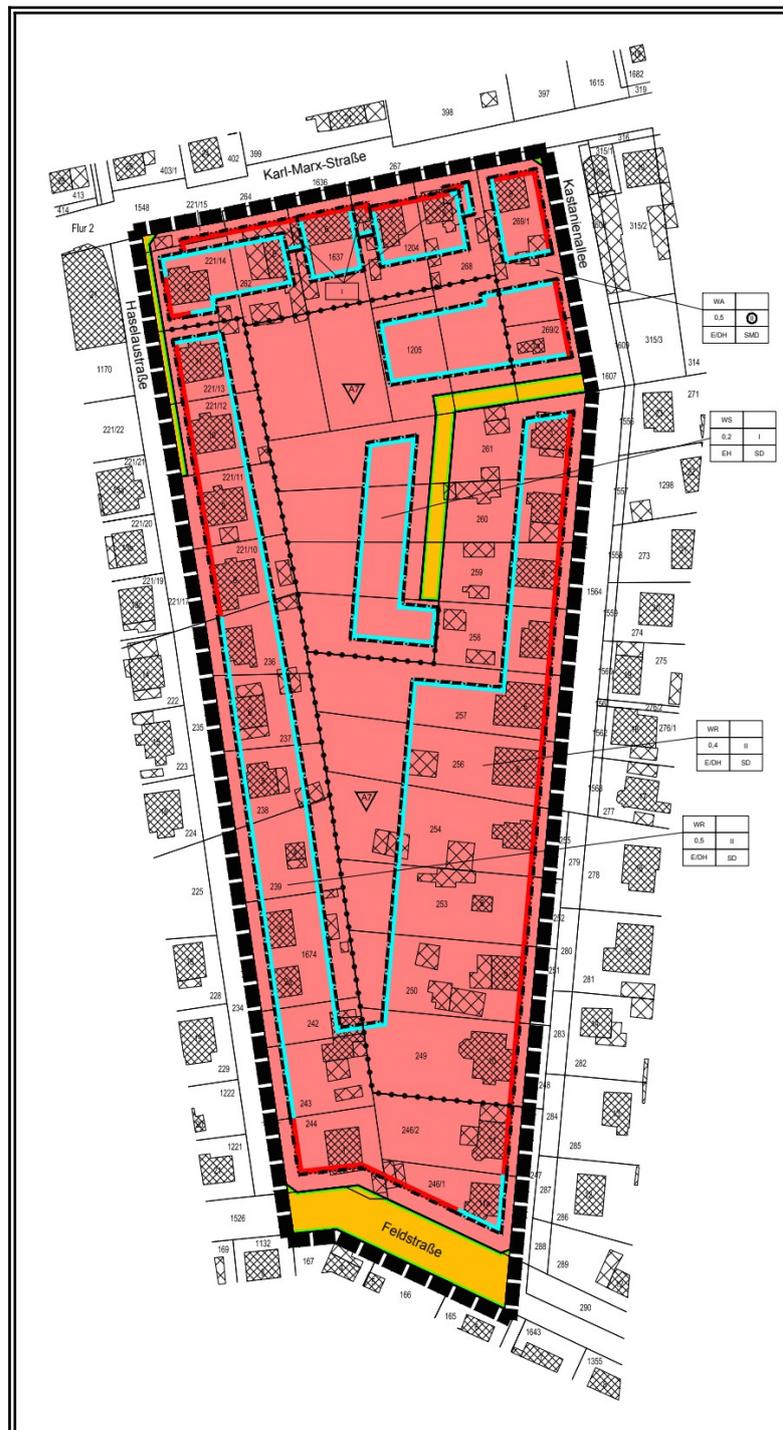
Abbildung 7: Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“



Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für das Änderungsgebiet eine – in Anbetracht des dörflichen bis vorstädtischen Charakters – beachtliche Verdichtung entlang der umgebenden Straßen vor, und zwar mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 an der Feldstraße, Haselaustraße, Karl-Marx-Straße und kurzen Abschnitten der Kastanienallee (s. Abbildung 8 auf Seite 31). Damit überschreitet der Bebauungsplan sogar die Orientierungswerte der Baunutzungs-

verordnung (BauNVO)²⁶, die in § 17 für reine und allgemeine Wohngebiete (WR und WA) eine Obergrenze der GRZ von 0,4 bestimmt. Nur im Blockinnenbereich wurde für das Kleinsiedlungsgebiet (WS) eine – der BauNVO entsprechende – GRZ von 0,2 festgesetzt.

Abbildung 8: Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“ – Bereich „Kastanienallee/ Haselaustraße“ – bisher rechtsverbindliche Fassung



26 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Die sich daraus ergebenden Nutzungsmaße zeigt die Tabelle 6.

Tabelle 6: Maß der Nutzung gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Plan

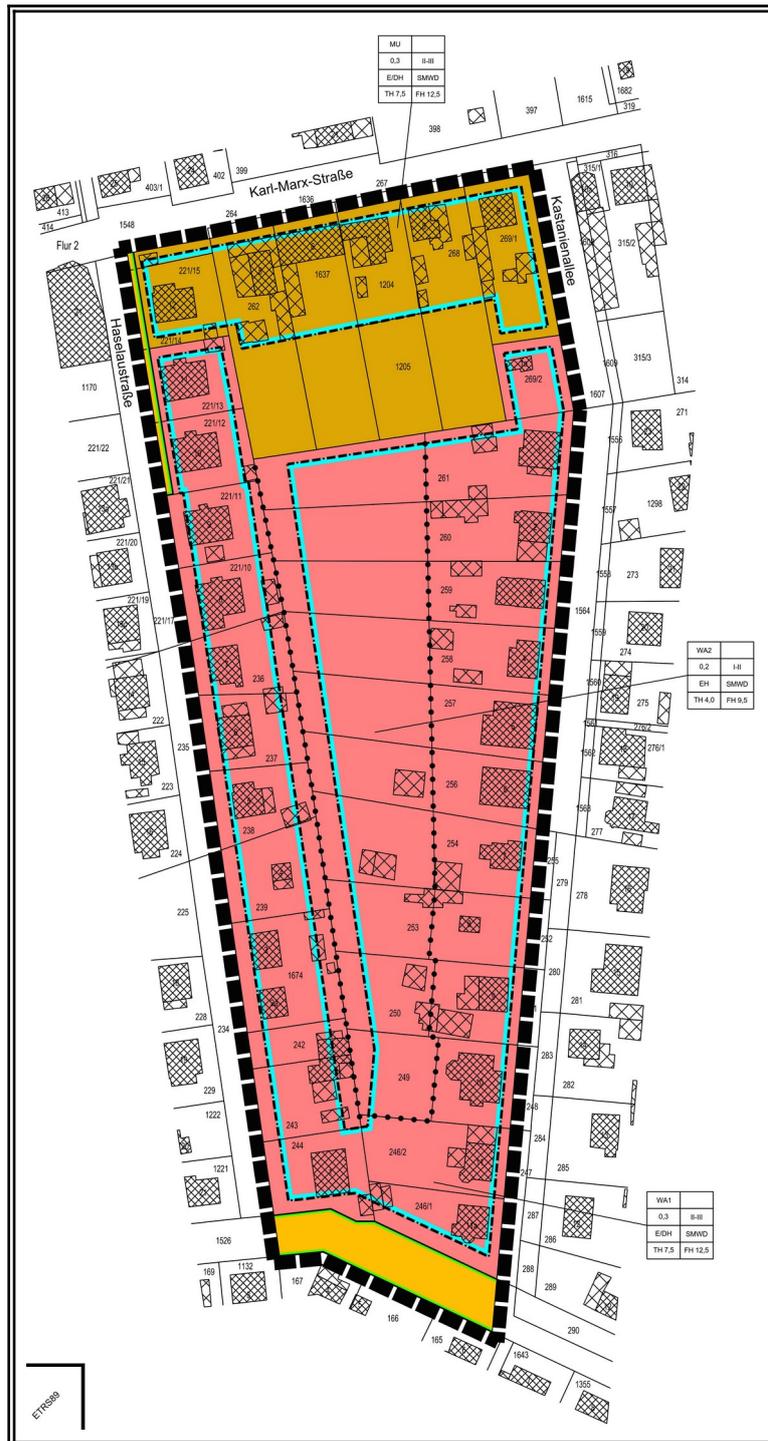
Flurstück Nr.	Größe in m ²	Baugrundstück in m ²	Bestand Hauptanlagen	Grundflächenzahl	zulässige Grundfläche in m ²	Bebaubarkeit
221/14	635	588	124	0,50	294	EH/DH
262	1.313	1.313	86	0,50	657	EH/DH
1637	1.335	1.335	180	0,50	668	EH/DH
1204	676	676	122	0,50	338	EH/DH
1205	678	678		0,20	136	EH
268 v	1.436	629	71	0,50	315	EH/DH
268 h		627		0,20	125	EH
269/1	1.038	976	94	0,50	488	EH/DH
269/2	472	348	28	0,50	174	EH/DH
261 v	1.904	906	123	0,40	362	EH/DH
261 h		872		0,20	174	EH
260 v	1.566	739	89	0,40	296	EH/DH
260 h		721		0,20	144	EH
259 v	1.477	734	121	0,40	294	EH/DH
259 h		637		0,20	127	EH
258 v	1.499	754	95	0,40	302	EH/DH
258 h		745		0,20	149	EH
257	1.412	1.412	201	0,40	565	EH/DH
256	1.322	1.322	163	0,40	529	EH/DH
254	1.518	1.518	87	0,40	607	EH/DH
253	1.251	1.251	28	0,40	500	EH/DH
250	1.255	1.255	88	0,40	502	EH/DH
249	1.224	1.224	189	0,40	490	EH/DH
246/2	878	878	98	0,50	439	EH/DH
246/1	697	694	99	0,50	347	EH/DH
244	717	691	135	0,50	346	EH/DH
243 + 242	984	984	117	0,50	492	EH/DH
1674	986	986	156	0,50	493	EH/DH
239	744	744	28	0,50	372	EH/DH
238	597	597	85	0,50	299	EH/DH
237	649	649	94	0,50	325	EH/DH
236	597	597	101	0,50	299	EH/DH
221/10	576	576	165	0,50	288	EH/DH
221/11	618	618	139	0,50	309	EH/DH
221/12	602	558	142	0,50	279	EH/DH
221/13	588	544	145	0,50	272	EH/DH
Summen	31.244	30.376	3.393		12.793	

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der Nutzung

Entlang der Karl-Marx-Straße wird ein „urbanes Gebiet“ zur Festsetzung vorgeschlagen, womit die Nutzungsmischung (Wohnen und Gewerbe) bestätigt wird.

Abbildung 9: Bebauungsplan „Eggersdorf-Zentrum“ – Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“ – Änderung



Urbane Gebiete können nicht ausschließlich – wie die Bezeichnung vermuten lässt – in Städten festgesetzt werden, denn maßgeblich ist nicht die Größe der Gemeinde, sondern die besondere Nutzungsmischung, die hier durch die Nähe zum Zentrum von Eggersdorf bestimmt ist. Ziel ist sowohl die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen Gewerbes als auch die Ansiedlung weiterer Betriebe. Das schließt eine Wohnnutzung aber nicht aus.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt entlang der Kastanienallee und der Haselaustraße reine Wohngebiete und die durch die Planstraße erschlossene Fläche als Kleinsiedlungsgebiet fest. Dies wird gestrichen und stattdessen werden einheitlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da dies der vorherrschenden Art der Nutzung besser entspricht.

Wie in § 4 Abs. 3 der BauNVO vorgesehen, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig; durch die Bestimmung „ausnahmsweise“ bleibt es der Gemeinde überlassen, im Falle des Vorliegens eines besonderen, dem Änderungsgebiet und der Nachbarschaft angepassten Nutzungskonzepts die Ausnahme zu gewähren. Merkmale können insbesondere sein der Störungsgrad durch Zu- und Abgangsverkehr, Stellplatzbedarf etc. sein.

3.1.2 Maß der Nutzung

Die Nutzungsmaße werden entsprechend den Planungszielen des Änderungsverfahrens reduziert, und zwar entlang der das Änderungsgebiet umgebenden Straßen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Im Innenbereich wird die schon zuvor festgesetzte GRZ von 0,2 beibehalten. Die sich ergebenden Nutzungsmaße zeigt die Tabelle 7 auf Seite 35.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Baugrundstücke für Einzelhäuser mindestens 600 m² groß sein müssen; ausgenommen hiervon sind die Baugrundstücke auf den Flurstücken 221/10, 221/12, 221/13, 221/14, 236, 238 und 269/2. Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² groß sein.

In dem urbanen Gebiet MU und in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten sowie im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem zwischenzeitlich geänderten Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung angepasst und entlang der umgebenden Straßen mit zwei bis drei, im Blockinnenbereich (Wohngebiet WA2) mit ein bis zwei festgesetzt.

Tabelle 7: Maß der Nutzung gemäß der Änderung

Flurstück Nr.	Größe in m ²	Baugrundstück in m ²	Bestand Hauptanlagen	Grundflächen- zahl	zulässige Grundfläche in m ²
221/14	635	588	124	0,30	176
262	1.313	1.313	86	0,30	394
1637	1.335	1.335	180	0,30	401
1204	676	676	122	0,30	203
1205	678	678			0
268	1.373	1.373	71	0,30	412
269/1	1.038	979	94	0,30	294
269/2	472	472	28	0,30	142
261 v	1.904	995	123	0,30	299
261 h		909		0,20	182
260 v	1.566	776	89	0,30	233
260 h		790		0,20	158
259 v	1.477	737	121	0,30	221
259 h		740		0,20	148
258 v	1.499	718	95	0,30	215
258 h		781		0,20	156
257 v	1.412	676	201	0,30	203
257 h		736		0,20	147
256 v	1.322	634	163	0,30	190
256 h		688		0,20	138
254 v	1.518	662	87	0,30	199
254 h		855		0,20	171
253 v	1.251	605	28	0,30	182
253 h		646		0,20	129
250 v	1.255	623	88	0,30	187
250 h		632		0,20	126
249 v	1.224	601	189	0,30	180
249 h		623		0,20	125
246/2	878	878	98	0,30	263
246/1	697	697	99	0,30	209
244	717	717	135	0,30	215
243 + 242	984	984	117	0,30	295
1674	986	986	156	0,30	296
239	744	744	28	0,30	223
238	597	597	85	0,30	179
237	649	649	94	0,30	195
236	597	597	101	0,30	179
221/10	576	576	165	0,30	173
221/11	618	618	139	0,30	185
221/12	602	558	142	0,30	167
221/13	588	544	145	0,30	163
Summen	31.181	30.986	3.393		8.352

3.1.4 Bauweise

Nach § 22 BauNVO wird für das urbane Gebiet MU sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise (also mit und ohne seitlichem Grenzabstand), in den allgemeinen Wohngebieten nur die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand im Änderungsgebiet.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen folgen entlang der umgebenden Straßen weitestgehend den bisher festgesetzten. Allerdings wird auf die Festsetzung von *Baulinien*, an die herangebaut werden *muss*, verzichtet, da die Festsetzung von *Baugrenzen*, an die herangebaut werden *darf*, als für die städtebauliche Ordnung ausreichend erachtet wird. Im Blockinnenbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, so dass dort künftig auf mehr Grundstücken als bisher eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den Baugebieten und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren seitlicher Verlängerung zulässig. Dadurch soll im urbanen Gebiet eine Störung im hinteren Grundstücksteil vermieden werden, um die Ruhebereiche der Nachbarn zu schützen.

Um die für Petershagen/Eggersdorf typische Vorgartenzone zu erhalten, wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken der Bereich von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden darf; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

3.1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

- ◆ Gebäudekanten dürfen höchstens 20 m lang sein; ausnahmsweise dürfen sie um bis zu 5 m länger sein, wenn sie nach mindestens 12 m einen Versatz von mindestens 1 m aufweisen.
- ◆ Für Hauptanlagen sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Der Neigungswinkel von Sattel- und Walmdächern muss mindestens 30° und von Mansarddächern im unteren Bereich 60 – 70° sowie im oberen Bereich 20 – 35° betragen.
- ◆ Bei Hauptanlagen ist nur eine harte Bedachung gemäß DIN 4102-4 zulässig (gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige Bedachung); davon un-

berührt ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie die Verwendung solcher Anlagen als Dacheindeckung zulässig.

Da Werbeanlagen das Ortsbild stark stören können, werden deren Lage und Größe beschränkt, indem festgesetzt wird:

- ◆ Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung und im urbanen Gebiet MU bis zu einer Größe von höchstens 4 m² sowie in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

3.1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind von erheblicher Bedeutung für das Ortsbild, weshalb festgesetzt wird:

- ◆ Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.
- ◆ An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den Flächen ab den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze (Vorgärten) darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,40 m nicht übersteigen.
- ◆ Seitliche und rückwärtige bauliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.
- ◆ Die Höhen der Einfriedungen nach den Absätzen 1 und 2 sind auf die jeweils angrenzende Geländeoberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu beziehen.

Diese Festsetzungen entsprechen dem in Petershagen/Eggersdorf Üblichem; die Festsetzung der Bodenfreiheit ist für den Kleintierschutz erforderlich.

3.2 Natur- und Landschaft

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Kastanienallee/Haselaustraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (vgl. Kapitel 1.1 Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens auf Seite 6) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 ein Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs nicht erforderlich.²⁷

27 § 13a Abs. 2 Nr. 4 lautet: Im beschleunigten Verfahren „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 [Anmerkung: Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²] Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“
Und § 1a Abs. 3 Satz 5 lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

3.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die geplante bauliche Verdichtung des Blockinnenbereichs können insbesondere durch Bodenversiegelungen direkt zu Verlusten von Biotopen und allgemein zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt führen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen somit eine Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen. Betroffen sind anthropogen bereits beeinflusste, nicht geschützte oder gefährdete Vegetationsbestände.

Im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen, Erschließungsflächen) im Blockinnenbereich geschaffen. Im Einzelnen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu folgenden Auswirkungen:

- Vegetationsflächenverlust durch Haupt- und Nebenanlagen.
- Betroffene Biotoptypen:
 - 10111 Gärten
 - 10113 Gartenbrachenmit den in Kapitel 2.2.1 dargestellten jeweils inkludierten Untertypen.

Die Wertigkeit der betroffenen Biotope für den Arten- und Biotopschutz wird überwiegend als gering eingeschätzt.

Die nach Ausschöpfung des Baurechts verbleibenden Vegetationsflächen werden zum Teil bauzeitlich für Baustelleneinrichtungen (Lagerflächen, Baustraßen, Baugrubenböschungen usw.) in Anspruch genommen, d.h. die vorhandenen Biotope gehen verloren. Nach Herstellung der baulichen Anlagen werden diese Flächen gärtnerisch neu gestaltet.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestands und zur Sicherung einer das Siedlungsbild prägenden Bepflanzung mit Bäumen enthält der Bebauungsplan zwei textliche Festsetzungen zu Baumausgleichspflanzungen und zu Baumersatzpflanzungen.

In der textlichen Festsetzung § 10 ist geregelt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen ist (**Baumausgleichspflanzungen**). Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Da die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf nicht über eine Baumschutzsatzung verfügt, wird der Schutz von Bäumen gemäß Beschluss der Gemeindevertretung auf der Grundlage der HVE²⁸ im Bebauungsplan geregelt. Gemäß textlicher Festsetzung § 11 sind Laubbäume, Nadelbäume und Obstbäume der Arten Esskastanie

²⁸ HVE = Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, April 2009 (Potsdam)

und Walnuss mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen sowie mehrstämmige Bäume, wenn ein Stämmeling in 130 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 50 cm hat, geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Ein nach der o.g. Festsetzung geschützter Baum darf gefällt werden, wenn sonst ein zulässiges Vorhaben nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Wird ein geschützter Baum gefällt, ist als Ersatz für die ersten 60 cm Stammumfang ein Baum und für je weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein weiterer Baum zu pflanzen (**Baumersatzpflanzungen**). Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge der Stämmlinge maßgeblich, die 50 cm überschreiten. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden.

Ersatzpflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche gefordert werden; Bestandsbäume sind auf die Pflanzdichte anzurechnen, wenn sie aufgrund ihres Stammumfangs unter den Schutz fallen.

Sowohl für Baumausgleichs- wie für Baumersatzpflanzungen gilt, dass ersatzweise Sträucher in Form einer freiwachsenden Hecke gepflanzt werden können, wenn die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nachweislich nicht zu verwirklichen ist. In diesem Fall kann jeder zu pflanzende Baum durch eine freiwachsende Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m² ersetzt werden. Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzungen können bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Baugrundstücksfläche gefordert werden.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Lebensstätten

Durch die Inanspruchnahme des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes sind Auswirkungen auf Tiere und Lebensstätten zu erwarten. Mit der Verdichtung des Blockinnenbereichs gehen folgende Veränderungen einher:

- Beseitigung von vorhandener Vegetation und von belebtem Oberboden im Bereich der zu errichtenden baulichen Anlagen und im Bereich notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen und damit einhergehender Verlust an Lebensstätten,
- Abgrabungen für Fundamente und unterirdische technische Anlagen,
- bau-, anlage- und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen,
- Zunahme von Störungen durch Fahrzeug- und Fußgängerverkehr.

Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG. Diese gelten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren je-

derzeit, so dass auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall geprüft werden sollte, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Die vorliegende faunistische Untersuchung kommt im Rahmen der Abschichtung zu dem Ergebnis, dass unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten Brutvögel (Aves) im Plangebiet betroffen sind. Es wurde kein Nachweis bzw. kein Hinweis auf ein Vorhandensein von Fledermausquartieren im Plangebiet gefunden.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

- Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Schonzeiten bei der Entfernung von Gehölzen. Diese muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt, dass die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt wird.
- Entfernung von Oberboden und Vegetation nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen unmittelbar vor dem Eingriff auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

Gebietsbezogene Schutzmaßnahmen - Brutvögel (Aves)

Im Zuge der Kartierungen wurden 11 Arten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst. Eine Auflistung aller festgestellten Arten im Untersuchungsgebiet und dem unmittelbaren Randbereich zeigt Tabelle 4 auf Seite 22.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Das betrifft im Plangebiet die nachgewiesenen Baum-, Boden- und Buschbrüter Ringeltaube, Elster, Mönchgrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Grünfink und Girlitz.

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

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3.2.3 Schutzgut Boden

Zu ändernder (rechtsverbindlicher) Bebauungsplan

Das Plangebiet hat eine Größe von 32.240 m². Der zu ändernde (rechtsverbindliche) Bebauungsplan setzt vier Wohngebiete mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,20 und 0,50 fest. Insgesamt errechnet sich daraus eine maximal zulässige Versiegelung von 12.404 m².

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Der zu ändernde Bebauungsplan beschränkt die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 25 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,70, so dass sich eine durch Nebenanlagen zusätzlich versiegelbare Fläche von 3.101 m² ergibt. Außerdem kann die für Hauptanlagen nicht genutzte zulässige Grundfläche für den Bau von Nebenanlagen verwendet werden.

Im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans somit die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen, Verkehrsflächen) von 15.505 m² geschaffen (vgl. Tabelle 8 auf Seite 43).

Geänderter Bebauungsplan

Der Änderungsbebauungsplan setzt zwei Wohngebiete und ein Urbanes Gebiet mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,20 und 0,30 fest. Insgesamt errechnet sich daraus eine maximal zulässige Versiegelung von 8.589 m².

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, so dass sich eine durch Nebenanlagen zusätzlich versiegelbare Fläche von 4.295 m² ergibt. Außerdem kann die für Hauptanlagen nicht genutzte zulässige Grundfläche für den Bau von Nebenanlagen verwendet werden.

Im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans somit die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen, Verkehrsflächen) von 12.884 m² (8.589 m² Hauptanlagen, 4.295 m² Überschreitung für Nebenanlagen) geschaffen (vgl. Tabelle 8 auf Seite 43).

Für das Schutzgut bedeutet eine Neubebauung und Bodenversiegelung insbesondere während der Bauphase

- eine Zerstörung bzw. Veränderung wie bspw. Verdichtung der gewachsenen Bodenhorizontierung sowie der Bodenfunktionen und in deren Folge
- die Veränderung des Bodenwasserhaushalts und der Bodenstrukturen
- den Verlust von Bodenflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- die Gefahr von Bodenverunreinigungen.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird in der textlichen Festsetzung § 4 (Abs. 4) die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten und Stellplätzen vorgeschrieben.

Der Änderungsbebauungsplan reduziert die maximal zulässige Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 15.505 m² auf 12.884 m², wenn die GRZ entsprechend der BauNVO berechnet wird. Faktisch kommt es jedoch zu keiner Reduzierung, weil gemäß textlicher Festsetzung § 4 (Abs. 4) die wasser- und luftdurchlässig herzustellenden Wege, Zufahrten und Stellplätzen abweichend von der BauNVO nur zur Hälfte auf die Berechnung der GRZ anzurechnen sind und somit im Extremfall weitere 2.147 m² an (teil-)versiegelten Flächen zu erwarten sind.

Der Änderungsbebauungsplan führt somit zu keiner höheren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden als der rechtskräftige Bebauungsplan.

Tabelle 8: Versiegelungsbilanz – Vergleich rechtsverbindlicher B-Plan zum Änderungs-B-Plan

Versiegelungsbilanz						Summe
Art der Nutzung im rechtskräftigen B-Plan	WR 1 Reines Wohngebiet	WR 2 Reines Wohngebiet	WS Kleinsiedlungs- gebiet	WA Allgemeines Wohngebiet	Verkehrs- fläche	
Fläche m ²	11.115	9.115	5.686	4.529	1.795	32.240
GRZ / max. zulässige Versiegelung *	0,40	0,50	0,20	0,50		
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	25%	25%	25%	25%		
zulässige Versiegelung (GRZ)	4.446	4.557	1.137	2.264		12.404
zuläss. Überschreitung für NA (25%)	1.112	1.139	284	566		3.101
max. zulässige Versiegelung	5.558	5.696	1.421	2.830		15.505
Versiegelungsgrad	50%	62%	25%	62%		48%
geplante Art der Nutzung im geänderten B-Plan	WA 1 Allgemeines Wohngebiet		WA 2 Allgemeines Wohngebiet	MU Urbanes Gebiet	Verkehrs- fläche	
Fläche m ²	16.645		7.397	7.053	1.144	32.240
GRZ / max. zulässige Versiegelung **	0,30		0,20	0,30		
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	50%		50%	50%		
zulässige Versiegelung (GRZ)	4.994		1.479	2.116		8.589
zuläss. Überschreitung für NA (50%)	2.497		740	1.058		4.295
weitere Überschreitung durch Nebenanlagen bei Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge*	1.249		370	529		2.147
max. zulässige Versiegelung	8.740		2.588	3.703		15.031
Versiegelungsgrad	79%		46%	82%		47%
* gem. textlicher Festsetzung § 4 Abs. 4						

Abbildung 10: Flächenbilanz B-Plan (alt)

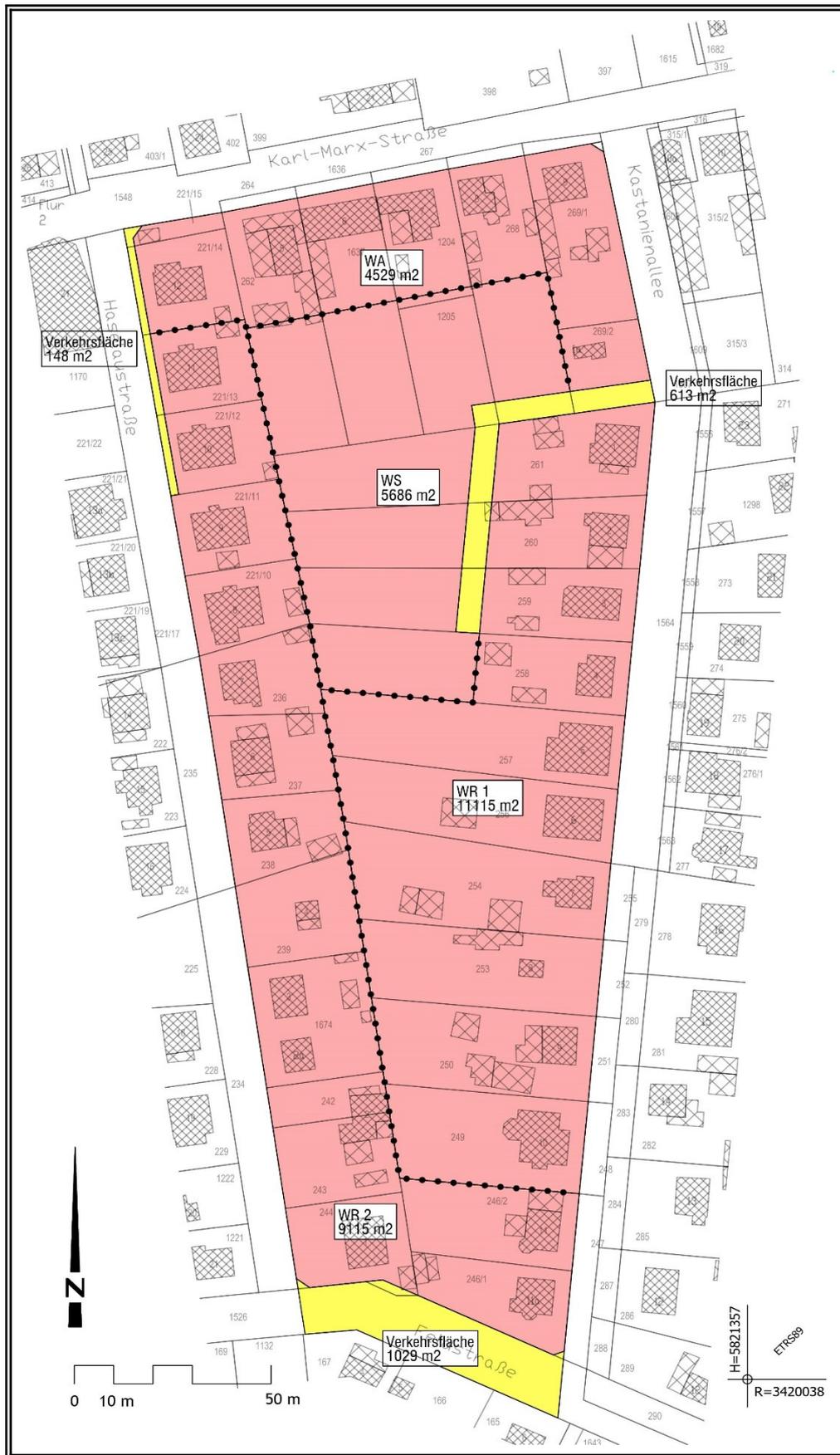
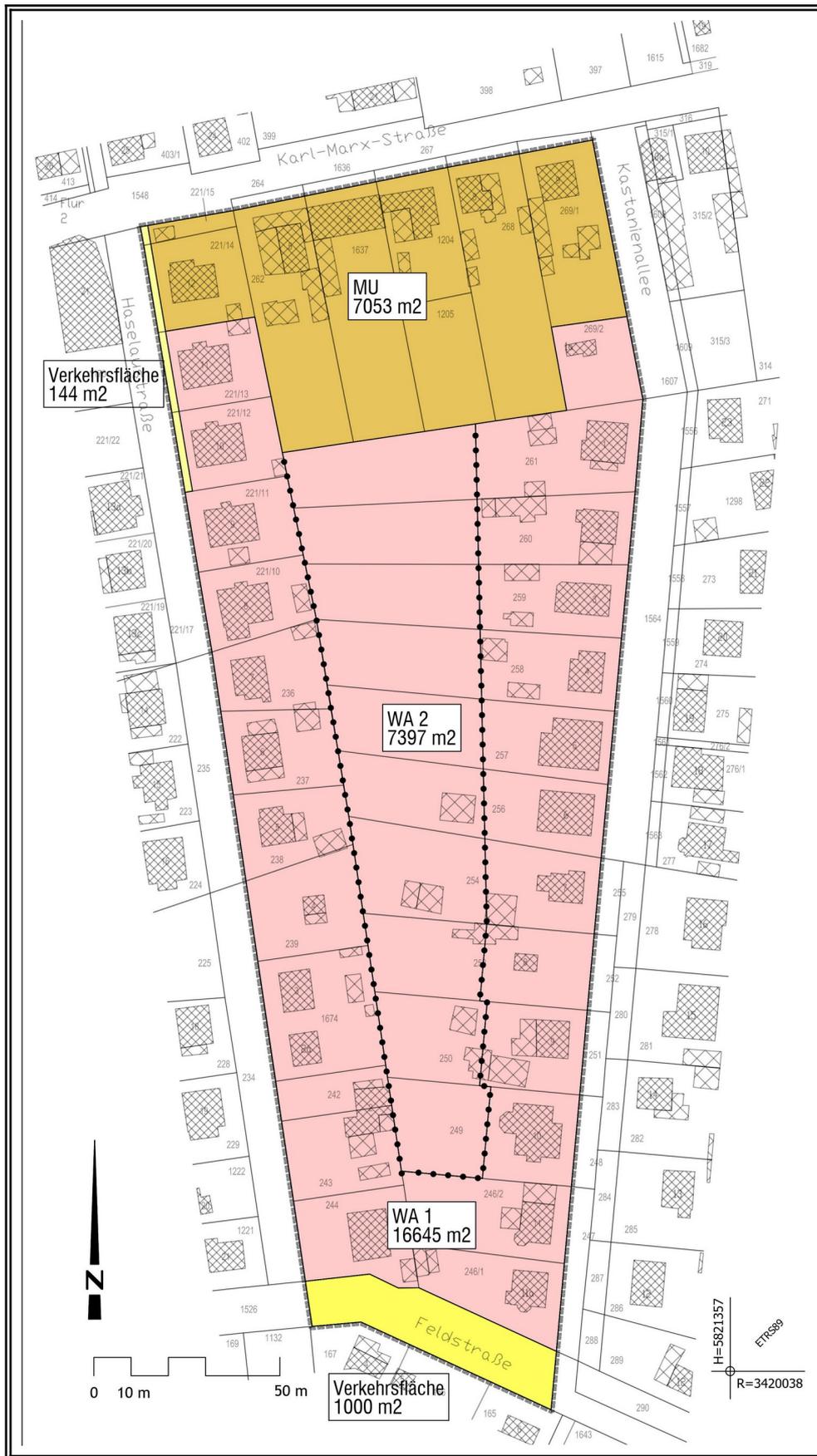


Abbildung 11: Flächenbilanz B-Plan (neu)



3.2.4 Schutzgut Wasser

Durch die beschriebene Zunahme der Versiegelung verringert sich sowohl die Grundwasserneubildungsrate als auch das Retentionsvermögen für anfallendes Niederschlagswasser.

Gemäß § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben. Demzufolge ist das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden, Rigolen und über Mulden-Rigolen-Systeme zurückzuhalten und vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Dem stehen auch die in der Schutzzone IIIB geltenden Verbote gemäß der Verordnung für das Wasserschutzgebiet Eggersdorf nicht entgegen (vgl. Kapitel 2.2.4).

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

3.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet selbst und seine Umgebung wird geprägt durch bioklimatisch vorbelastete bebaute Flächen. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Reduzierung von Vegetationsflächen, Versiegelung von bislang offenen Böden und Errichtung von Gebäuden bewirkt eine als mäßig einzuschätzende Veränderung der klimatischen Verhältnisse, die aus dem Verlust der (geringen) Kaltluftproduktivität des verdichteten Blockinnenbereichs resultiert.

Während der Bauphase wird es zeitweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet kommen. Dadurch können der Gehalt an Luftschadstoffen sowie die Staubbildung lokal kurzfristig ansteigen. Eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe ist allerdings nicht zu erwarten, weshalb eine erhebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund des siedlungsgeprägten Charakters im erweiterten Betrachtungsraum und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im erweiterten Betrachtungsraum auszugehen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Lufthygiene werden als nicht erheblich beurteilt.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes und sind mit einer Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Bauweise und zur Gestaltung baulicher Anlagen gewährleisten eine an das Umfeld angepasste Siedlungsentwicklung im Sinne der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild / Ortsbild werden als nicht erheblich bewertet.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ (Nr. 60652), das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31. Januar 2021) aufgeführt ist. Das Plangebiet berührt somit ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Hinweise auf Bodendenkmale festgestellt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege, zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter erwartet.

3.2.8 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.²⁹

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten äußeren Baugrenzen wurden 17 Immissionsorte gesetzt, an welchen für bis zu drei Stockwerke (EG - 2.OG) untersucht wurde. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind an den Immissionsorten 1 - 5 die Gebietsnutzungen eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO und an den Immissionsorten 6 - 17 eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO anzusetzen. Dort gelten die jeweiligen Orientierungswerte der DIN

²⁹ Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gerhard Ihler, Schalltechnische Untersuchung Nr. SIP 23-065-01 zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-

18005 (vgl. Tabelle 9).^{30 31}

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß BImSchG³² im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst weitgehend anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Tabelle 9: Orientierungswerte nach DIN 18005 – Beiblatt 1 (© IHLER 2024)

Gebietseinstufung (Baunutzungsverordnung)	nach	BauNVO	Orientierungswert in dB(A)	
			Tag	Nacht
Reine Wohngebiete			50	40 bzw. 35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete			55	45 bzw. 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen			55	55
Besondere Wohngebiete			60	45 bzw. 40
Dorf- und Mischgebiete, Dörfliche Wohngebiete, Urbane Gebiete			60	50 bzw. 45
Kerngebiete			63 bzw. 60	60 bzw. 45
Gewerbegebiete			65	55 bzw. 50
Sonstige Sondergebiete (SO) sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart			45 bis 65	35 bis 65
Industriegebiete			-	-

Verkehrslärm

Verkehrsrgeräusche liegen durch die Karl-Marx-Straße, Kastanienallee, Haselaustraße und Feldstraße vor. Infolge des Straßenverkehrs kommt es an den Immissionsorten 1 - 5, also an den äußeren Baugrenzen des Urbanen Gebiets, zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 7 dB am Tag und bis zu 9 dB in der Nacht. An den Immissionsorten 6 - 17, also im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, sind Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 4 dB am Tag und bis zu 6 dB in der Nacht zu erwarten.

Zentrum“ im Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“, Milmersdorf 29.01.2024

30 DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2023
Beiblatt 1 zu Teil 1: „Schalltechnische Orientierungs-Werte für die städtebauliche Planung“,
Mai 1987

31 DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Juli 2023

32 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Die flächige Schallausbreitung der Verkehrsgeräusche wird für Tag und Nacht in Form von Rasterlärmkarten grafisch für eine Höhe von 5 m über Grund dargestellt (s. Abbildung 12 auf Seite 50 und Abbildung 13 auf Seite 51).

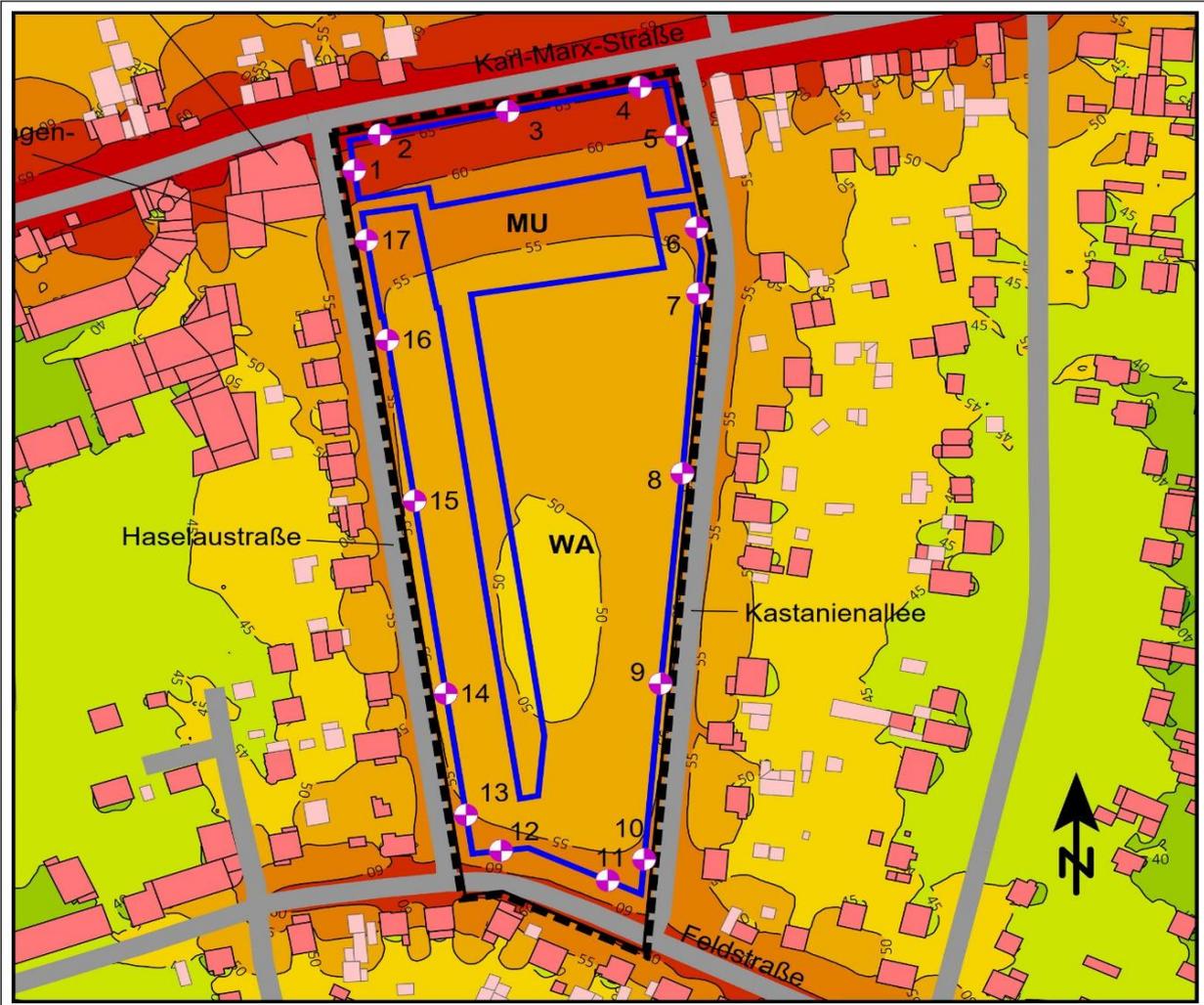
Für Außenwohnbereiche sind die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche in der Tageszeit (06:00 - 22:00 Uhr) zu betrachten. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden nach einer Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) in Höhe von 65 dB(A) (Schwellenwert) erforderlich.³³ Bei den Immissionsorten 2 - 4 im Urbanen Gebiet liegt der Beurteilungspegel bei bis zu $L_{rT} = 66$ dB(A), sodass dort Überschreitungen des Schwellenwerts um 1 dB zu erwarten sind. Für die Immissionsorte entlang der Karl-Marx-Straße werden daher Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

33 Entsprechend Arbeitshilfe Bebauungsplanung; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Stand Dezember 2022 unter Verweis auf VGH Hessen, Urt. v. 22.04.2010 - 4 C 327/0).

Abbildung 12: Rasterlärmkarte Verkehrslärm, Tag

B-Plan "Kastanienallee/Haselaustraße", Eggersdorf

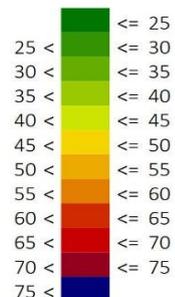
Anhang 4.1 - Rasterlärmkarte
Verkehrslärm, Tag, Höhe: 5 m über Grund



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Straße
- Parkplatz
- + Immissionsort
- B-Plangrenze
- Baugrenze

Pegelwerte
LrT
in dB(A)



Auftraggeber:

Stadtplankontor, Dipl.-Ing. J. Thesing
Czeminskistraße 5, 10829 Berlin

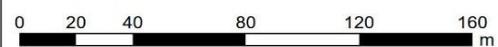
Auftragnehmer:

Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler

Groß Kölpin 26, 17268 Milnersdorf
Tel. 039886/349541, Fax 349542

Projektnummer: 23-065-01

Maßstab 1:2300



Datum: 08.01.2024

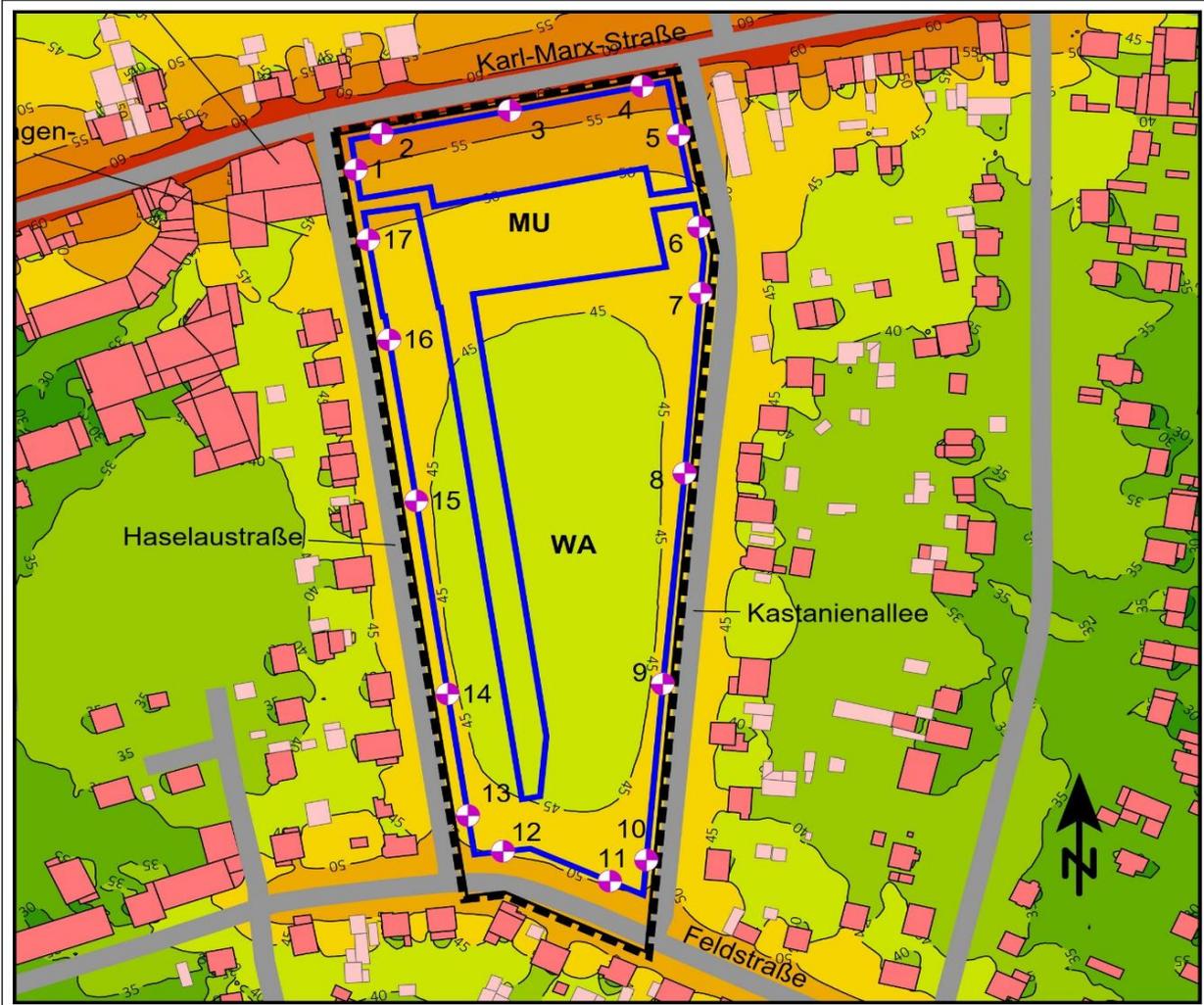
Bearbeiter: G. Ihler

letzte Änderung:
08.01.2024

Abbildung 13: Rasterlärmkarte Verkehrslärm, Nacht

B-Plan "Kastanienallee/Haselaustraße", Eggersdorf

Anhang 4.2 - Rasterlärmkarte
Verkehrslärm, Nacht, Höhe: 5 m über Grund



<p>Zeichenerklärung</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude Nebengebäude Straße Parkplatz + Immissionsort B-Plangrenze Baugrenze 	<p>Pegelwerte LrN in dB(A)</p> <table border="0"> <tr><td style="width: 20px;">25 <</td><td style="width: 20px;">≤ 30</td></tr> <tr><td>30 <</td><td>≤ 35</td></tr> <tr><td>35 <</td><td>≤ 40</td></tr> <tr><td>40 <</td><td>≤ 45</td></tr> <tr><td>45 <</td><td>≤ 50</td></tr> <tr><td>50 <</td><td>≤ 55</td></tr> <tr><td>55 <</td><td>≤ 60</td></tr> <tr><td>60 <</td><td>≤ 65</td></tr> <tr><td>65 <</td><td>≤ 70</td></tr> <tr><td>70 <</td><td>≤ 75</td></tr> <tr><td>75 <</td><td></td></tr> </table>	25 <	≤ 30	30 <	≤ 35	35 <	≤ 40	40 <	≤ 45	45 <	≤ 50	50 <	≤ 55	55 <	≤ 60	60 <	≤ 65	65 <	≤ 70	70 <	≤ 75	75 <		<p>Auftraggeber: Stadtplanungskontor, Dipl.-Ing. J. Thesing Czeminskistraße 5, 10829 Berlin</p> <p>Auftragnehmer: Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler Groß Kölpin 26, 17268 Milthersdorf Tel. 039886/349541, Fax 349542</p> <p>Projektnummer: 23-065-01</p> <p>Maßstab 1:2300</p> <p>0 20 40 80 120 160 m</p> <p>Datum: 08.01.2024 Bearbeiter: G. Ihler</p> <p style="text-align: right;">letzte Änderung: 08.01.2024</p>
25 <	≤ 30																							
30 <	≤ 35																							
35 <	≤ 40																							
40 <	≤ 45																							
45 <	≤ 50																							
50 <	≤ 55																							
55 <	≤ 60																							
60 <	≤ 65																							
65 <	≤ 70																							
70 <	≤ 75																							
75 <																								

Tabelle 10: Außenlärmpegel La und erforderliches Schalldämm-Maß nach DIN 4109:2018

B-Plan "Kastanienallee/Haselaustraße", Eggersdorf													
Außenlärmpegel La und erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109:2018													
IO-Nr.	Etage	SPALTE 1 Straßenverkehr Prognose 2030				SPALTE 2 Gewerbe ausgesch. Richtw. TA Lärm		SPALTE 3 vereinfachter Summenpegel gem. DIN 4109-2:2018-01		SPALTE 4 Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2:2018-01		SPALTE 5 Bewertetes Schalldämm-Maß	
		Beurteilungsp. LrT	LrN	Überschreit. Tag Nacht [dB(A)]		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Wohnr.	Büro	La - K (Raumart) Wohnr.	Büro R'w.res in dB
Nutzung: MU Orientierungswert Tag/ Nacht: 60/ 50 [dB(A)]													
1	EG	63	55	3	5	63	45	66	55	69	69	39	34
1	1.OG	64	56	4	6	63	45	67	56	70	70	40	35
1	2.OG	64	56	4	6	63	45	67	56	70	70	40	35
2	EG	67	59	7	9	63	45	68	59	72	71	42	36
2	1.OG	67	59	7	9	63	45	68	59	72	71	42	36
2	2.OG	66	58	6	8	63	45	68	59	72	71	42	36
3	EG	66	59	6	9	63	45	68	59	72	71	42	36
3	1.OG	66	58	6	8	63	45	68	59	72	71	42	36
3	2.OG	66	58	6	8	63	45	68	58	71	71	41	36
4	EG	66	59	6	9	63	45	68	59	72	71	42	36
4	1.OG	66	58	6	8	63	45	68	59	72	71	42	36
4	2.OG	66	58	6	8	63	45	68	58	71	71	41	36
5	EG	60	53	-	3	63	45	65	53	68	68	38	33
5	1.OG	61	54	1	4	63	45	65	54	68	68	38	33
5	2.OG	61	54	1	4	63	45	66	54	69	69	39	34
Nutzung: WA Orientierungswert Tag/ Nacht: 55/ 45 [dB(A)]													
6	EG	58	50	3	5	55	40	60	50	63	63	33	30
6	1.OG	58	50	3	5	55	40	60	50	63	63	33	30
6	2.OG	57	50	2	5	55	40	60	50	63	63	33	30
7	EG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
7	1.OG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
7	2.OG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
8	EG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
8	1.OG	57	49	2	4	55	40	59	49	62	62	32	30
8	2.OG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
9	EG	56	49	1	4	55	40	59	49	62	62	32	30
9	1.OG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
9	2.OG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
10	EG	57	50	2	5	55	40	60	50	63	63	33	30
10	1.OG	58	50	3	5	55	40	60	50	63	63	33	30
10	2.OG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
11	EG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
11	1.OG	58	50	3	5	55	40	60	50	63	63	33	30
11	2.OG	57	50	2	5	55	40	60	50	63	63	33	30
12	EG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
12	1.OG	58	50	3	5	55	40	60	50	63	63	33	30
12	2.OG	57	50	2	5	55	40	60	50	63	63	33	30
13	EG	57	49	2	4	55	40	59	49	62	62	32	30
13	1.OG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
13	2.OG	57	49	2	4	55	40	59	49	62	62	32	30
14	EG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
14	1.OG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
14	2.OG	55	48	-	3	55	40	58	48	61	61	31	30
15	EG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
15	1.OG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
15	2.OG	56	48	1	3	55	40	59	49	62	62	32	30
16	EG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
16	1.OG	57	49	2	4	55	40	59	50	63	62	33	30
16	2.OG	57	49	2	4	55	40	59	49	62	62	32	30
17	EG	58	50	3	5	55	40	60	51	64	63	34	30
17	1.OG	59	51	4	6	55	40	60	51	64	63	34	30
17	2.OG	59	51	4	6	55	40	61	52	65	64	35	30

Projektnr.: 23-065-01	Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler Groß Kölpin 26, 17268 Milmersdorf Tel. 039886/349541, Fax 349542 E-Mail: gerihler@yahoo.de	Anhang 3 Seite 1 von 1 08.01.2024
--------------------------	--	---

Gesamtgeräuschsituation

In der Spalte 3 der Tabelle 10 sind die Summenpegel aus Straßenverkehr und Gewerbelärm dargestellt. Für das Gewerbe (s. Spalte 2) wurde dabei, entsprechend DIN 4109-2³⁴, an allen Immissionsorten von einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm³⁵ ausgegangen.

An den Immissionsorten 1 - 17 ergeben sich Summen-Beurteilungspegel (nach DIN 4109-2) von bis zu 68 dB(A) am Tage und bis zu 59 dB(A) in der Nacht.

Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht (gemäß aktueller Rechtsprechung), welche auch in der 16. BImSchV³⁶ zur Anwendung kommen, werden an keinem Immissionsort überschritten.³⁷

Empfehlungen zum Lärmschutz

Die ermittelten Beurteilungspegel des Verkehrs führen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005³⁸ am Tag und in der Nacht. Deutliche Überschreitungen sind an den Immissionsorten 1 - 5 zu erwarten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden o. Ä. sind aufgrund der Gebäudehöhe und straßennahen Bebauung nicht sinnvoll ausführbar.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt bereits 30 km/h, sodass Schallminderungen durch lärm mindernde Fahrbahnbeläge, insbesondere bei der Karl-Marx-Straße, von ca. 1 - 2 dB erreicht werden könnten. Die Karl-Marx-Straße liegt jedoch außerhalb des zu überplanenden Bereichs, weshalb hierfür keine Festsetzung getroffen werden kann. Der Einbau eines leiseren Straßenbelags wäre aber im Zuge einer Straßensanierung denkbar.

Da aktive lärm mindernde Maßnahmen nicht sinnvoll angewandt bzw. nicht festgesetzt werden können, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

34 DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen; Ausgabe Januar 2018

35 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm), vom 26. August 1998, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017

36 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV); vom 12. Juni 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

37 Zur Erläuterung: „Handelt es sich bei der Lärmquelle um eine Dauerbelastungsquelle (Straßenverkehr, Schienenverkehr, Fluglärm etc.) mit einer Mindesteinwirkungsdauer von ca. ein Jahr, so liegt die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei 70 dB(A) am Tag und bei 60 dB(A) in der Nacht;“ Quelle: Fernstraßen-Bundesamt <https://www.fba.bund.de>

38 DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Juli 2023

Bei Neubebauungen bestehen bereits im Zuge der architektonischen Selbsthilfe Möglichkeiten einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Grundrisse und der Zimmernutzung. So ist es günstig, Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Seite zu planen. Möglich wäre hier beispielsweise eine Bebauung mit Innenhof, so dass die lärmempfindlichen Nutzungen in Richtung Innenhof orientiert werden.

Falls Büroräume, Kinder- oder Schlafzimmer in Gebäuden mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straßen ausgerichtet werden sollen, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen möglich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Alternativ sind auch andere passive Lösungen zur Sicherstellung gesunder Aufenthaltsqualität anwendbar. So können geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen („Hamburger HafenCity-Fenster“), Fenster mit Ankippbegrenzung oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen erfolgen, solange sichergestellt ist, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße des jeweiligen Bauteils eingehalten werden.

Grundsätzlich gilt: Um einen ausreichenden Schallschutz für Innenräume zu erreichen, sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 zu ermitteln. Hierzu wird der Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109:2018-01³⁹ bestimmt.

Es ergeben sich Außenlärmpegel von bis zu $L_a = 72$ dB(A). Hieraus resultieren folgende erforderlichen bewertete Schalldämm-Maße für die Außenbauteile:

- Schlafräume: $R'_{w,ges} = 31$ dB(A) bis 42 dB(A)
- Büroräume: $R'_{w,ges} = 30$ dB(A) bis 36 dB(A)

Außenwohnbereiche entlang der Karl-Marx-Straße sind durch Verglasung zu schützen oder innerhalb einer Wohnung ein Zugang zu einem weiteren Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes zu schaffen.

Alle Schallschutzanforderungen gelten nur für Neubebauungen oder bei Gebäudesanierungen, jedoch nicht für die Bestandsgebäude.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen haben Eingang in die textliche Festsetzung § 6 gefunden.

3.3 Verkehr und Erschließung

Entsprechend dem Ergebnis der Bürgerversammlung vom 22. September 2020 wird die Planstraße im Blockinnenbereich gestrichen, weshalb in der Folge dort die Erschließung der zweiten Baureihe (von der Kastanienallee aus gesehen) ausschließlich privatrechtlich zu regeln ist.

³⁹ DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Januar 2018.

3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Vorsorglich wird aber ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form und/oder Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).⁴⁰

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf. Entsprechend sind die Verbote gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006 (GVBl. Bbg. II vom 12. Dezember 2006, S. 497 ff.) zu beachten.

3.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es kein Baudenkmal. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat aber darauf hingewiesen, dass ein Teil des Änderungsgebiets innerhalb des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter“, Bodendenkmalnummer 60652, liegt (vgl. Abbildung 6 auf Seite 29).⁴¹

3.7 Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zur Planungsanzeige mitgeteilt, dass das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ liegt und es daher vor dem Satzungsbeschluss einer Befreiung von den Beschränkungen des LSG bedarf.⁴² Hierfür ist darzulegen, warum diese Befreiung erteilt werden sollte.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des seit dem 2. November 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ und ist entlang der umgebenden Straßen nahezu vollständig bebaut; nur im Blockinnern erfolgte bisher keine Bebauung. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Weiterentwicklung des planerischen Konzepts und hier insbesondere der Anpassung der Nutzungsmaße. Dabei wird die zulässige Grundfläche insgesamt von 12.800 m² auf 8.300 m² verringert, woran ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

40 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

41 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 12. November 2021. Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Märkisch-Oderland, Stand: 31. Dezember 2021.

42 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 29. November 2021.

4. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Textliche Festsetzungen

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, 6 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf in ihrer Sitzung am _____ die 10. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ im Bereich „Kastanienallee/Haselaustraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 – Aufhebung von Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „Eggersdorf-Zentrum“ treten alle Festsetzungen nach § 9 BauGB des bisherigen Bebauungsplans vom 15. Juni 1995, zuletzt geändert am 20. September 2012, außer Kraft.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO)

Abs. 1: In den urbanen Gebieten sind zulässig:

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

Abs. 2: In den urbanen Gebieten sind nicht zulässig:

- ◆ Vergnügungsstätten und
- ◆ Tankstellen.

§ 3 – Art der baulichen Nutzung: allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Abs. 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

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

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

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

- ◆ Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- ◆ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- ◆ Anlagen für Verwaltungen,
- ◆ Gartenbaubetriebe und
- ◆ Tankstellen.

§ 4 – Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 6 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 6 und 9 BbgBO; §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Abs. 1: Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 600 m² groß sein; ausgenommen hiervon sind die Baugrundstücke auf den Flurstücken 221/10, 221/12, 221/13, 221/14, 236, 238 und 269/2. Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² groß sein.

Abs. 2: In dem urbanen Gebiet MU und in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten sowie im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Abs. 3: In allen Baugebieten darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ◆ Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ◆ Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

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

Abs. 5: Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden für Schrägdächer eine Firsthöhe und für Flachdächer eine Oberkante von jeweils 4,50 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen sowie Oberkanten ist über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 58,50 m.

§ 5 – Bauweise, Garagen und Stellplätze sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 12, 22, 23 BauNVO)

Abs. 1: Im urbanen Gebiet MU sind sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise, in den allgemeinen Wohngebieten nur die offene Bauweise zulässig.

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

Abs. 3: Auf den Baugrundstücken darf der Bereich von der Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überbaut werden; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

§ 6 – Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und} \\ &\quad \text{Übernachtungsräume} \\ &= 35 \text{ dB für Büronutzungen oder Ähnlichem} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Karl-Marx-Straße nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. SIP 23-065-01“ vom 29.01.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

§ 7 – Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 87 Abs.1 und 9 BbgBO)

Abs. 1: Gebäudekanten dürfen höchstens 20 m lang sein; ausnahmsweise dürfen sie um bis zu 5 m länger sein, wenn sie nach mindestens 12 m einen Versatz von mindestens 1 m aufweisen.

Abs. 2: Für Hauptanlagen sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Der Neigungswinkel von Sattel- und Walmdächern muss mindestens 20° und von Mansarddächern im unteren Bereich $60 - 70^\circ$ sowie im oberen Bereich $20 - 35^\circ$ betragen.

Abs. 3: Im urbanen Gebiet MU und im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind bei Hauptanlagen mit zwei Vollgeschossen auch Flachdächer zulässig.

Abs. 4: Bei Hauptanlagen ist nur eine harte Bedachung gemäß DIN 4102-4 zulässig (gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige Bedachung); davon unberührt sind Gründächer und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie die Verwendung solcher Anlagen als Dacheindeckung zulässig.

§ 8 – Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung und im urbanen Gebiet MU bis zu einer Größe von höchstens 4 m^2 sowie in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Größe von 1 m^2 zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

§ 9 – Einfriedungen

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

Abs. 1: Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

Abs. 2: An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den Flächen ab den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze (Vorgärten) darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,40 m nicht übersteigen.

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

Abs. 4: Die Höhen der Einfriedungen nach den Absätzen 1 und 2 sind auf die jeweils angrenzende Geländeoberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu beziehen.

§ 10 – Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Abs. 1: Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten I bis III zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig. Baumausgleichspflanzungen haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen gemäß § 11.

Abs. 2: Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, kann ersatzweise eine freiwachsende Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m² für einen zu ersetzenden Baum angepflanzt werden.

§ 11 – Baumschutz und Ersatzpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Abs. 1: Geschützt sind:

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

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

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

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

Abs. 5: Ersatzpflanzungen können bis zu einer Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m² unversiegelter Grundstücksfläche gefordert werden; geschützte Bäume gemäß Abs. 1 sind hierauf anzurechnen. Ist die erforderliche Anzahl an Laub- oder Obstbäumen auf einem Baugrundstück nicht zu verwirklichen, können die gemäß Abs. 4 als Ersatz zu pflanzenden Bäume jeweils durch eine freiwachsende Hecken- oder Strauchpflanzung mit 20 Sträuchern (mindestens 4 unterschiedliche Arten) gemäß Pflanzenlisten I bis II und einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m² ersetzt werden. Strauchpflanzungen als Ersatzpflanzungen können bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Baugrundstücksfläche gefordert werden.

Abs. 6: Baumausgleichspflanzungen nach § 10 haben Vorrang vor Baumersatzpflanzungen. Die nach Maßgabe der Absätze 4 und 5 durchgeführten Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 12 – Pflanzenlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

Pflanzenliste I: Feuchte bis frische Standorte

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Hohe Weide	Salix x rubens

Eberesche
Elsbeere
Winter-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Bastard-Ulme

Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus x hollandica

Sträucher:

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

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

Pflanzenliste II: Trockene Standorte

Bäume:

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

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

Sträucher:

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

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

Pflanzenliste III: Obstgehölze (Hochstämme)

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

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet

Das Änderungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet (siehe Nebenzeichnung).

2. Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorf-kern deutsches Mittelalter“ (Nr. 60652), das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31. Januar 2021) aufgeführt ist.

Das Plangebiet berührt somit ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf. Entsprechend sind die Verbote gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006 (GVBl. Bbg. II vom 12. Dezember 2006, S. 497 ff.) zu beachten.

4.3 Hinweise

1. Textliche Festsetzung B 2 des Bebauungsplans vom 15. Juni 1995

Für das Gebiet des Bebauungsplans werden außer dem vorliegenden Bebauungsplan – für planungsrechtliche Festsetzungen – auch die von der Gemeinde erstellten Gestaltungsgrundsätze – für städtebauliche und gestalterische Festlegungen – verbindlich.

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

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

3. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])).

4. Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

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

4.4 Verfahrensvermerke

◆ Planunterlage

Ausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand: 23. Mai 2023, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam, E-Mail: kundenservice@geobasis-bb.de, Internet: <https://geobroker.geobasis-bb.de/>

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23. Mai 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Strausberg, den

Kataster- und Vermessungsamt Märkisch-Oderland, Unterschrift, Siegel

◆ **Ausfertigung**

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

Ausgefertigt – Petershagen/Eggersdorf, den

Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

◆ **Bekanntmachung**

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

Petershagen/Eggersdorf, den

Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel