

# **Gemeinde Petershagen / Eggersdorf**

**Landkreis Märkisch-Oderland**

---

## **Bebauungsplan „ Bötzseestraße / Grenzstraße“**

**Ortsteil Eggersdorf**

### **Satzung**

**Begründung und Erläuterungen  
Juni 2006**

---

***Planverfasserin:***

*Gemeinde Petershagen / Eggersdorf  
Bauamt  
Am Markt 8  
15345 Petershagen/Eggersdorf*

# Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>Seite</b>
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Grundlagen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Charakteristik des Geltungsbereiches	4
2.3	Umgebung des Geltungsbereiches	5
2.4	Verkehrsanbindung	5
2.5	Kartengrundlage	5
2.6	Rechtsgrundlagen	6
3.	Planungsvorgaben und Planungsziele	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Konzeption Straßenausbau	7
3.4	Ziele des Bebauungsplanes	8
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	
<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	9
2.	Maß der baulichen Nutzung	9
3.	Bauweise	10
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.	Anzahl der Wohnungen	12
6.	Verkehrsflächen	12
<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
7.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
<b>C</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
8.	Maßnahmen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
9.	Eingriffsregelung für den Außenbereich	17
<b>III</b>	<b>Umsetzung der Planung</b>	
1.	Realisierung / Kommunale Kosten	18
2.	Technische Infrastruktur	19
3.	Lärmbelastung	19
4.	Städtebauliche Daten	20
<b>IV</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise</b>	<b>20</b>

# **I Planungsgegenstand**

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Gemeindevertretung Petershagen/ Eggersdorf beschloss am 12. Februar 2004, den Bebauungsplan „Fontaneweg“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde später in „Bötzseestraße / Grenzstraße“ umbenannt.<sup>1</sup>

Anlass für die Planung ist die problematische baurechtliche Situation im Plangebiet und der daraus resultierende städtebauliche Ordnungsbedarf. Bauplanungsrechtlich ist ein Teilbereich an der Grenzstraße (Flurstücke 94 bis 112) als Außenbereich nach § 35 BauGB, das übrige Gebiet als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Plangebiet ist insgesamt durch einen waldartigen Siedlungscharakter geprägt. Bestände des östlich angrenzenden Waldgebietes reichen teilweise in das Plangebiet hinein. Die heterogene Nutzungsstruktur und –dichte, die in Ansätzen vorhandene zweireihige Bebauung sowie die enge Verzahnung von Innen- und Außenbereich erfordern Handlungsbedarf.

Mit dem Aufstellungsbeschluss beabsichtigt die Gemeinde, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem waldartig geprägten Siedlungsbereich zu gewährleisten. Die Umsetzung dieser Ziele erfordert Vorgaben für eine sensible Bebauung und einen weitestgehenden Erhalt des Baumbestands. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen schaffen, Bauvorhaben vorrangig anhand ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu bewerten und zuzulassen. Eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung würde diese Belange nur unzureichend berücksichtigen. Dem soll durch die in das Bebauungsplanverfahren integrierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entgegen gewirkt werden. Gleichfalls schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sensible Bebauung im Außenbereich.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der bis zum 19. Juli 2004 gültigen Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt. Nach den Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) ist dies möglich, da das Verfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche im Außenbereich mit 0,2 ha unterhalb des dafür festgesetzten Limits von 2 ha liegt.

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Er wird im Norden durch die Kurze Straße, im Osten durch die Grenzstraße, im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 139 bis 145, 1555, 1556, 1554, 1540 und 1539 sowie im Westen durch die Bötzeestraße begrenzt.<sup>2</sup> Mit Ausnahme der Grenzstraße zählen die genannten Straßen nicht zum Geltungsbereich.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 29. April 2004 der Forderung von Anwohnerinnen und Anwohnern zu, den Bebauungsplan in „Bötzseestraße / Grenzstraße“ umzubenennen.

<sup>2</sup> Die südliche Grenze des Plangebietes wurde seit Beginn des Verfahrens nach Norden verschoben. Laut Aufstellungsbeschluss vom 12.2.2004 grenzte der Geltungsbereich im Süden an die Strausberger Straße. Auch die Anfrage nach den Raumordnungszielen und die Planungsanzeige vom 6. September 2004 gingen von dieser

Konkret handelt es sich hierbei um folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Eggersdorf: 61, 63 (Teilstück), 64, 65, 67 bis 71, 73 bis 79, 80/1, 80/2, 81 bis 83, 85 bis 114, 115/1, 116/1, 117 bis 127, 129 bis 138, 152 bis 156, 159 bis 164, 167 bis 209, 210/1, 210/2, 211, 213/1, 215/1, 216/1, 216/2, 217 bis 232, 235 bis 245, 247, 1524, 1525, 1528, 1563, 1564, 1658, 1659, 1734, 1735, 1867, 1868, 1909, 1910, 1936, 1938, 1948, 1949, 1958 sowie um folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Eggersdorf: Teilstücke von 209, 210, 290 bis 292, 299 (vollständig), Teilstücke von 300 bis 302.

## 2.2 Charakteristik des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich Eggersdorf-Nord. Es weist eine Nord-Süd-Ausdehnung von knapp 1 km (960 m) aus. Von Westen nach Osten beträgt die durchschnittliche Breite 160 m. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein größeres Waldgebiet. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.<sup>4</sup>

Das Plangebiet ist durch einen hohen, teilweise dichten Baumbestand mit Waldcharakter und eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet (Waldsiedlung). Etwas mehr als 50 % der Grundstücke werden als Wohngrundstücke genutzt; ein Drittel dient der Wochenendnutzung. Die übrigen Grundstücke sind unbebaut bzw. werden geringfügig genutzt (Schuppen). Auf mehreren Grundstücken findet eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung statt. Der größte Anteil der Wohngrundstücke befindet sich im südlichen Plangebiet. An der mittleren Grenzstraße befindet sich ein 1,1 ha großer Bereich, der baulich nicht genutzt wird bzw. Wochenendnutzung aufweist (Außenbereich). Ansonsten verteilen sich von Wohn-, Wochenend- und ungenutzte Grundstücke ungleichmäßig über das Plangebiet.

Heterogen ist auch die Bebauungsdichte. Insgesamt ist sie jedoch gering. Bei Wohngrundstücken beträgt die GRZ durchschnittlich knapp 0,1 (0,1 nördlich und 0,09 südlich der Viktoriastraße). Bauweise und Gebäudestandorte ergeben ebenfalls ein sehr heterogenes Bild. Baufluchten existieren nicht.

Die Grundstücke werden durch die das Plangebiet umgrenzenden Straßen, Kurze Straße, Grenzstraße, Bötzeestraße sowie durch Viktoriastraße und Fontaneweg erschlossen.

---

Grenze aus. Im Ergebnis der ersten Phase der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stellte sich heraus, dass für den ausgeschlossenen Teil kein Planungserfordernis besteht.

<sup>3</sup>Die Grenzstraße wurde im Laufe des Verfahrens in den Geltungsbereich aufgenommen und der Geltungsbereich an der östlichen Grenze um 10 m erweitert. Hintergrund ist die in Höhe des mittleren und nördlichen Teils geringe Breite der Grenzstraße (5 m). Um die Erschließungssituation in diesem Abschnitt zu verbessern, wurde hier der Geltungsbereich um ca. 5 m auf das angrenzende Waldgebiet ausgedehnt (vgl. Kap. II A 6.).

<sup>4</sup> Nach der Entscheidung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) vom 29.06.2005 stehen die beabsichtigten Festsetzungen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 28 Abs. 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem LSG ist nicht erforderlich.

### **2.3 Umgebung des Geltungsbereiches**

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Westen ebenfalls durch Wohn- und Wochenendnutzung mit Waldsiedlungscharakter gekennzeichnet. Im Osten grenzt ein größeres Waldgebiet an. Im Südwesten befinden sich ortsuntypisch verdichtete Wohngrundstücke und die stark befahrene Strausberger Straße (L 303).

Läden des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in der südlich gelegenen Strausberger Straße, der Karl-Marx-Straße und dem angrenzenden neuen Eggersdorfer Zentrum „Am Markt“ (ca. 1,3 km von der südlichen Plangebietsgrenze). Dort befinden sich auch Rathaus, Arztpraxen sowie andere private Dienstleistungseinrichtungen. Die Grundschule Eggersdorf liegt ca. 1 km vom südlichen Plangebiet entfernt.

### **2.4 Verkehrsanbindung**

Die günstigsten Verkehrsanbindungen für den (motorisierten) Individualverkehr erfolgen über Bötzeestraße und Grenzstraße nach Süden zur Umgehungsstraße (L 303) und B 1/5 in Richtung Berlin bzw. Müncheberg / Seelow, nach Norden zur Altlandsberger Chaussee (L 33) in Richtung Berlin bzw. Strausberg.

Zum Bahnhof Strausberg (Regionalbahn, S-Bahn) beträgt die Entfernung vom südlichen Plangebiet ca. 2 km. Seit September 2001 betreibt die Strausberger Verkehrsgesellschaft eine City-Buslinie, die als Ringlinie die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde mit den S-Bahnhöfen Strausberg, Petershagen-Nord und Fredersdorf verbindet. Der Citybus verkehrt am Morgen und Nachmittag und ist in erster Linie auf die Bedürfnisse von Berufspendlern zugeschnitten. Das Plangebiet ist über die nahegelegenen Haltestellen Platanenallee (Strausberger Straße), Ahornallee und Mittelstraße (Altlandsberger Chaussee) an den City-Bus angebunden. Der als Ergänzung geplante Rufbus konnte noch nicht realisiert werden.

### **2.5 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient ein vermessener Lageplan des Vermessungsbüros Lutz Müller, Königs-Wusterhausen, Stand April 2004.

## 2.6 Rechtsgrundlagen

### ***Baugesetzbuch (BauGB)***

i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), in der bis zum 19. Juli 2004 gültigen Fassung;

### ***Baunutzungsverordnung (BauNVO)***

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

### ***Planzeichenverordnung (PlanzV)***

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

### ***Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)***

vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz von 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267);

### ***Kommunalverfassung des Landes Brandenburg***

vom 10.10.2001 (GVBl. I S. 298, in der derzeit gültigen Fassung);

### ***Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG)***

vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818);

### ***Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)***

i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350);

### ***Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)*** vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137);

***Brandenburgisches Wassergesetz (BgbWG)*** i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. I 2005, S. 50);

***Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf*** vom 10. November 2005, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung;

***Satzung über den Nachweis notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf*** vom 15.11.2004.

### **3. Planungsvorgaben und Planungsziele**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung am 6. Oktober 2004 mitgeteilt. Darin stellt sie fest, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. In den Stellungnahmen zum Vorentwurf vom 22. März 2005 und Entwurf vom 7. November 2005 bestätigt die GL ihre Mitteilung.

Als Erfordernisse der Raumordnung werden mitgeteilt:

- Einordnung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Selbstversorgerort in der Regionalplanung;
- Darstellung des gesamten Plangebietes als Siedlungsbereich im LEPeV (Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum, März 1998);
- Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Potentiale durch Maßnahmen der Innenentwicklung; Vorrang der Innenentwicklung vor einer Freirauminanspruchnahme (ders.);
- Darstellung als weiterer Siedlungsschwerpunkt (Typ 2 Gemeinde im LEP eV) (Regionalplan Oderland-Spree in Aufstellung).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 9. März und am 2. November 2005 bestätigt, dass der Bebauungsplan an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf besitzt seit dem 02.06.1997 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im nordöstlichen Grenzbereich berührt er das als Waldfläche dargestellte Gebiet.

#### **3.3 Konzeption Straßenausbau**

Die Straßenausbaukonzeption der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf wurde am 24. Oktober 2001 von der Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf beschlossen. Sie dient als Arbeitsgrundlage für alle Straßenbaumaßnahmen.

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen – Kurze Straße und Bötzeestraße - zählen nicht zum Geltungsbereich. Die Grenzstraße ist in den Geltungsbereich einbezogen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem die Viktoriastraße (Teilabschnitt) und der Fontaneweg (Sackgasse).

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Straßenausbaukonzeption als Tempo 30-Zone dargestellt. Alle Straßen des Plangebietes sind als Anliegerstraßen/ -wege mit einer maximalen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h klassifiziert.

### **3.4 Ziele des Bebauungsplanes**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan enthält folgende Planungsziele:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnbauvorhaben;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Bewahrung des waldartigen Charakters unter weitestgehendem Erhalt des Baumbestands;
- Prüfung von Erschließungsmöglichkeiten durch Verlängerung des Fontaneweges.

## II Planinhalt

In diesem Teil erfolgen Begründung und Erläuterung der geplanten Festsetzungen.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO bzw. **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

Das nördliche Plangebiet (nördlich Viktoriastraße) wird als „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Charakter des Gebietes (Wohn- und Erholungsnutzung, Waldsiedlung, teilweise Ortsrandlage) entsprochen. Das südliche Plangebiet (südlich Viktoriastraße) ist aufgrund seiner zentraleren Lage (30 bis 300 m zur zentralen Verkehrsachse im OT Eggersdorf) und bestehender gewerblicher Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes soll die Nutzung durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie nicht mit der vorhandenen Nutzung korrelieren und zu erheblichen Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen würden. Andere, nicht störende Handwerksbetriebe können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, im reinen Wohngebiet wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

##### 2.1 **Grundflächen** (siehe Einschriebe in der Planzeichnung)

2.2 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO überschritten werden. Bei Grundstücksgrößen bis einschließlich 1.200 m<sup>2</sup> darf sie bis zu einer Grundfläche von 35 m<sup>2</sup>, bei Grundstücksgrößen über 1.200 m<sup>2</sup> bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die Grundfläche der in Satz 1 genannten Anlagen darf insgesamt 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Vollversiegelte Flächen bzw. wasserundurchlässige Beläge (z.B. Beton, Betonsteinpflaster, Asphalt) werden zu 100 %, teilversiegelte Flächen (z.B. Rasengittersteine) zu 50 % berechnet. Wege und Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche um maximal 100 m<sup>2</sup> überschreiten. Sie sind im wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

2.3 Bei zulässigen Grundflächen (GR) von 150 m<sup>2</sup> darf die Geschossfläche 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.4 Es sind *maximal* zwei *Vollgeschosse* zulässig.

2.5 Die Gebäude dürfen eine *maximale Höhe* von 9,5 m (Firsthöhe) nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird in Metern über Normal Null (m ü. NN) in Abhängigkeit von der Geländehöhe in drei Teilbereichen festgelegt. Sie beträgt 62 m ü. NN im Teilbereich südlich der Viktoriastraße, 63 m ü. NN im Teilbereich nördlich der Viktoriastraße bis einschließlich der Flurstücke 99 und 198 sowie 64 m ü. NN im angrenzenden nördlichen Teil bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Dem Ziel, den waldartigen Siedlungscharakter und den teilweise, dichten Baumbestand zu erhalten, wird mit einer geringen Bebauungsdichte entsprochen. Als Orientierung dient eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1. Anstelle einer GRZ sind Grundflächen festgelegt, da diese die spezifische Grundstückssituation besser berücksichtigen. Die Grundflächen betragen – in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und Baumbestand – 100 m<sup>2</sup>, 125 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> In der niedrigsten Kategorie werden teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes erreicht. Die durchschnittliche GRZ beträgt hier 0,14. In den beiden anderen Kategorien beträgt die durchschnittliche GRZ 0,1.

Die zulässige Grundfläche kann bis zu 35 m<sup>2</sup> bzw. 50 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern es sich nicht um Hauptgebäude handelt. Mit diesen gegenüber der Baunutzungsverordnung reduzierten Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, Stellplätze etc. soll eine geringere Versiegelung erreicht und der Baumbestand erhalten werden. Aus diesem Grunde sollen auch Keller nicht ausgeschlossen werden. (s. auch Festsetzung 4.2). Insgesamt darf die Grundfläche dieser Anlagen nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> betragen. Damit soll verhindert werden, dass auf Grundstücken ein überproportional hoher Anteil von Nebenanlagen bzw. versiegelten Flächen entsteht. Dies wäre der Fall, wenn bei einer zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> ein relativ kleines Hauptgebäude errichtet würde.

Ein Ausschluss von Garagen ist nicht vorgesehen, um multifunktionale Nutzungen (z.B. als Lagerraum) zu ermöglichen. Zufahrten und Zuwegungen dürfen nur teilversiegelt werden. Sie dürfen die zulässige Grundfläche um maximal 100 m<sup>2</sup> überschreiten. Damit sollen Benachteiligungen derjenigen Grundstücke vermieden werden, die aufgrund des Baumbestandes längere Erschließungswege in hintere Grundstücksteile erfordern. Stellplätze, Mülltonnenplätze etc. werden zu 50 % berechnet, sofern diese teilversiegelt werden.

Die maximale Geschossigkeit wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 9,5 m nicht überschritten werden darf. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dem ortsüblichen Maß.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO).

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung dient dazu, den ortstypischen, aufgelockerten Siedlungscharakter des Plangebietes zu erhalten. Komplexere und ortsuntypische Bauweisen werden ausgeschlossen.

---

<sup>5</sup> GR 100 m<sup>2</sup> (Grundstücke unter 900 m<sup>2</sup>), GR 125 m<sup>2</sup> (Grundstücke von 900 m<sup>2</sup> bis ca. 1.200 m<sup>2</sup> und mit wertvollem, dichten Baumbestand); GR 150 m<sup>2</sup> (Grundstücke über ca. 1.200 m<sup>2</sup>). Die prozentualen Anteile der Grundstücke betragen: GR 100 m<sup>2</sup> (35 %), GR 125 m<sup>2</sup> (10 %), GR 150 m<sup>2</sup> (55 %).

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)

##### **4.1 Baugrenzen** (s. Einzeichnungen in der Planzeichnung)

Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen die seitlichen Baufeldabstände zur Flurstücksgrenze 3 m, die Baufeldtiefe 15 m.

##### **4.2** Für Garagen und Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO gelten generell Mindestabstände von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie. Für Garagen gelten außerdem Höchstabstände von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie. Sofern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes es erfordern, können Ausnahmen zugelassen werden. Dabei dürfen Garagen die hintere Baugrenze nicht überschreiten. Die in Satz 1 genannten Anlagen dürfen nicht im Bauwuch errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Hauptnutzungen durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt grundstücksindividuell durch abgeschlossene Baufelder. Maßgeblich ist der Baumbestand. In der Konsequenz spielt die Einhaltung von Baufluchten zu den Straßenbegrenzungslinien kaum eine Rolle. Nach Möglichkeit werden vorhandene Freiflächen bzw. bereits bebaute Grundstücksteile genutzt.

In Abhängigkeit von Baumbestand und Grundstückszuschnitt ergeben sich Abweichungen von den allgemein festgesetzten Seitenabständen (3 m) und Baufeldtiefen (15 m). Auf dem Flurstück 199 beträgt die Baufeldtiefe 20 m. Als überdachte Stellplätze gelten Garagen ohne Seitenwände (ehemals Carports).

Der überwiegende Teil der Grundstücke wird von der Grenzstraße und der Bötzeestraße erschlossen und erhält je ein Baufeld (einreihige Bebauung). Im mittleren Teil werden entlang des vorhandenen Fontaneweges zwei zusätzliche Baureihen ausgewiesen. Eine Fortsetzung „zweireihiger“ Baurechte ins nördliche bzw. südliche Plangebiet erfolgt aufgrund der fehlenden öffentlichen Erschließung nicht. Entsprechend erhalten bereits in zweiter Reihe bebaute Grundstücke an der Bötzeestraße, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden (Flurstücke 1868, 216/2), ebenfalls kein Baurecht. Neue Baurechte entstehen hingegen an der mittleren Grenzstraße (Flurstücke 94 bis 112), der bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Die an der Grenzstraße anliegenden Flurstücke 94 und 95 erhalten aufgrund ihrer Breite (ca. 45 m) jeweils zwei Baufelder (einreihig). Das 41 m breite Flurstück 152 (Bötzeestraße) erhält ein Baufeld, das die Errichtung zweier Einzelhäuser oder eines Doppelhauses zulässt.

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie der Festsetzung 4.2 nicht widersprechen. Mit dem Mindestabstand von 3 m soll ein Vorgartencharakter erhalten bleiben. Mit dem Höchstabstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie für Garagen sollen lange Zufahrten vermieden und ein weiterer Eingriff in den Baumbestand minimiert werden. Zum Erhalt des Baumbestandes kann in Ausnahmefällen der Abstand auch mehr als 15 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Jedoch dürfen Garagen nicht jenseits der hinteren Baugrenze errichtet werden. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück – mit Ausnahme im Bauwuch – errichtet werden. Nach Möglichkeit sollten auch sie im vorderen Grundstücksbereich errichtet werden, um grundstücksweite Versiegelungen und Zersiedelungen zu verhindern (Ruhezonen). Das Verbot, Nebengebäude und Garagen im Bauwuch (seitli-

cher Grenzabstand) zu errichten, dient dazu, Kettenhäuser zu verhindern bzw. Durchblicke in Grünbereiche zu gewährleisten. Überdachte und unüberdachte Stellplätze sind im Bauwuch zulässig, da sie eine relative Blickdurchlässigkeit ermöglichen. Unüberdachte Stellplätze müssen keinen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und können unmittelbar an dieser errichtet werden.

## **5. Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt maximal zwei.

Mit dieser Festsetzung soll zusätzlichem Stellplatzbedarf, der durch eine unbegrenzte Anzahl von Wohnungen entstehen könnte (pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> ein Stellplatz), begegnet werden. Auch diese Regelung dient der Beschränkung von Versiegelungsmaßnahmen und Eingriffen in den Baumbestand.

## **6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

s. Eintragungen in der Planzeichnung.

Zur Erschließung der Baugrundstücke werden ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilabschnitte der Viktoriastraße und der Grenzstraße sowie der Fontaneweg. Die im Norden und Westen angrenzenden Straßen – Bötzeestraße und Kurze Straße – liegen außerhalb des Plangebietes.

Der **Fontaneweg** bleibt als Sackgasse in seiner bestehenden Länge (130 Meter) erhalten. Er ist größtenteils zehn Meter breit. In Höhe der Flurstücke 104, 105 und 107 verengt er sich auf fünf Meter. Der Fontaneweg soll durchgehend auf zehn Meter verbreitert werden. Außerdem ist es erforderlich, den Wendehammer entsprechend der Vorschriften der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 95) zu vergrößern, so dass dieser für dreiaxlige Müllfahrzeuge zu nutzen ist. Gegenwärtig ist der Wendehammer nur zehn Meter breit (vgl. Kap. III / 1.).

Die **Grenzstraße** ist im südlichen Bereich bis zur Abzweigung des Postbruchweges (Flurstück 209) fast durchgängig zehn Meter breit. Danach verengt sich die unbefestigte Fahrbahn bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes (Länge 670 Meter) auf durchschnittlich fünf bis sechs Meter (Abstand von den Grundstückszäunen bis zur Waldgrenze durchschnittlich sechs bis sieben Meter). Stellenweise sind Ausweitungen des Straßenraumes vorhanden. In Höhe der Flurstücke 40 und 41 verengt sich der Straßenraum in einer Länge von etwa 40 Metern auf vier Meter.

Die Straßenausbaukonzeption sieht eine vier Meter breite Fahrbahn vor. Ein Straßenausbau erfordert – sofern es sich um eine Mischverkehrsfläche handelt - zusätzlich einen 1 m breiten Sicherheitsstreifen zu den Grundstücken sowie einen 1,5 m breiten Entwässerungsstreifen (offene Entwässerung) zur Waldseite. Dieser kann im Bedarfsfall abschnittsweise auf 0,5 m reduziert werden.

Bislang befinden sich nur dreizehn Wohngrundstücke in diesem Teilabschnitt der Grenzstraße. Verkehrsprobleme treten bisher nicht auf. Durch die Planung entstehen hier weitere zwanzig Baurechte. Um eine ordnungsgemäße Erschließung zu sichern, soll die öffentliche Verkehrsfläche partiell erweitert werden. Dabei bleibt der Straßenraum Grenzstraße in der bestehenden Breite erhalten. Der Ausbau erfolgt im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten. Im Einzelnen sind das:

- Ausbau der Fahrbahn auf 4 m, an der Engstelle auf 3 m;
- Herstellung eines 1 m breiten Sicherheitsstreifens zu den Grenzen der Wohngrundstücke und eines 1,5 m breiten Entwässerungsstreifens zum Wald, der an Engstellen bis auf 0,5 m reduziert wird. An der nur 4 m breiten Engstelle kann die Entwässerung zusätzlich über Längsgefälle erfolgen;
- Nutzung vorhandener Ausbuchtungen, ggf. zusätzliche Aufweitungen.

Diese Ausbauform erfordert keine bzw. nur geringe zusätzliche Baumfällungen. Gleichzeitig stellt sie eine „natürliche“ Verkehrsberuhigung dar.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften\***

*\* Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden (§ 79 Abs. 3 Pkt. 2 BbgBO).*

### **7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

- 7.1 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind alle geneigten Dachformen von 25 bis 50 Grad zulässig. Für Mansard- oder Walm-Mansarddächer muss der Neigungswinkel im unteren Bereich 60 bis 70 Grad und im oberen Bereich 20 bis 35 Grad betragen.
- 7.2 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen muss das Rohbaumaß der Belichtungsöffnungen (Fenster) mindestens ein Fünftel der Grundfläche des Raumes betragen.
- 7.3 Blickdichte bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Unterkante der Einfriedung und Geländeoberkante darf 10 cm nicht unterschreiten.
- 7.4 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung, flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter sowie Fahnen und Masten zu Werbezwecken sind nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Dachformen und dem Neigungsbereich wird die Einfügung in das Ortsbild gewährleistet.

Um die Lichtverhältnisse in Aufenthaltsräumen zu verbessern, soll die Mindestgröße für Fenster gegenüber der in der Brandenburgischen Bauordnung enthaltenen Regelung (ein Ach-

tel der Grundfläche eines Aufenthaltsraumes) vergrößert werden. Damit soll verhindert werden, dass Bäume beseitigt werden, um bessere Lichtverhältnisse herzustellen.

Blickdichte bauliche Einfriedungen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich und sind deshalb unzulässig. Entsprechend dem Waldsiedlungscharakter und der Ortsrandlage des Plangebietes sind Einfriedungen von Hecken bzw. Pflanzen zu gestalten. Auch die Errichtung von Sockeln ist deshalb nicht zulässig.

Anlagen zu Werbezwecken sind zurückhaltend zu gestalten, um das Orts- und Landschaftsbild vor Verunstaltungen zu schützen. Dies betrifft Größe und Gestaltung der Werbeanlagen. Werbeanlagen dienen zur Information der Öffentlichkeit über Dienstleistungsangebote. Sie dürfen daher weder Gebäude noch Umgebung dominieren. Hierbei ist insbesondere auf den Wohngebietscharakter und die teilweise Ortsrandlage hinzuweisen.

## **C Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

### **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB, § 8 BbgWaldG, Baumschutzsatzung Petershagen/Eggersdorf)**

Abweichend von der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Baumschutzsatzung der Gemeinde werden unter Nr. 8.1 bis 8.3 folgende Festsetzungen getroffen:

- 8.1 Bäume, deren Stammumfang in 100 cm über dem Erdboden mindestens 40 cm beträgt, sind geschützt. Ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln, Robinien und Baumweiden.
- 8.2 Bei Errichtung baulicher Anlagen für Hauptnutzungen bleibt der Genehmigungsanspruch auf Fällung der Bäume entgegen § 6 Abs. 6 und im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 3 Baumschutzsatzung erhalten.
- 8.3 Für Ersatzpflanzungen sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

- 8.4 Auf den mit Wald bestockten Flurstücken (Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes) sind für 1 m<sup>2</sup> umzuwandelnde Waldfläche 2 m<sup>2</sup> aufzuforsten. Die Erstaufforstung erfolgt auf Flächen im gleichen Naturraum.
- 8.5 Für den Ausgleich (Erstaufforstung) wird eine Sammelausgleichsmaßnahme festgesetzt. Diese wird durch die Gemeinde realisiert und über Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB refinanziert. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Waldgrundstücke (Bezeichnung nach gegenwärtigen Flurstücksnummern) werden der Sammelausgleichsmaßnahme gemäß den angegebenen Anteilen zugeordnet.

<b>Flurstück</b>	<b>Anteil Sammel- ausgleich %</b>
61	8,8
64	5,7
95	4,5
96	7,3
97	7,5
104	4,6
105	8,8
152-153	17,8
160	0,4
161	7,5
205-209	8,7
226-230	18,4
<b>Summe</b>	<b>100,0</b>

Die Gehölzflächen im Plangebiet haben eine erhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt, den Biotopverbund und das Landschaftsbild. Eines der wesentlichen Planungsziele ist, sie zu erhalten und zu entwickeln. Die Festsetzungen unter A und B sehen daher vor, die baulichen Anlagen schonend in die Naturlandschaft einzufügen, zum Beispiel durch folgende Maßnahmen:

- Lage und Anzahl der bebaubaren Grundstücksflächen,
- Größe der zulässigen Baufläche,
- Größe und Lage von untergeordneten Bauflächen / Nebenflächen.

Um erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, werden **Baumschutzmaßnahmen** erforderlich, die über den Umfang der in der Baumschutzsatzung geregelten Maßnahmen hinausgehen. Die stockenden Baumarten sind standortgerecht und sichern den Biotopverbund mit dem Landschaftsraum. Ihre nachhaltige Reproduktion ist zu sichern. Das Ortsbild ist vor unangemessenen Beeinträchtigungen zu bewahren. Der Eingriff in dieses Schutzgut ist nicht ausgleichbar. Die Festsetzungen zum Baumschutz erfolgen aus städtebaulichen Gründen und setzen die im Baugesetzbuch geregelten Aufgaben der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 5, 6

und 7 BauGB um. Festsetzungsgrundlage sind § 9 Absatz 1 Nr. 25b sowie Nr. 20 BauGB zum Schutz des Landschaftsraumes und zur Vermeidung erheblicher Eingriffe.

Die Festsetzung 8.1 führt den in der Gemeinde bis zum Jahr 2005 gültigen Schutzstatus für Bäume ab 40 cm Stammumfang fort. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum Erhalt des waldartigen Siedlungscharakters geleistet. Dieser Schutzstatus erfasst alle Waldbaumarten, abweichend von der Baumschutzsatzung auch die Kiefer. Dagegen sind Pappeln, Baumweiden, Robinien und Obstbäume im Plangebiet aus verschiedenen Gründen von untergeordneter Bedeutung. Für diese Arten wird ein über die Baumschutzsatzung hinausgehender Schutz nicht festgesetzt.

Um den Baumschutz zu optimieren, soll § 6 Absatz 6 der Baumschutzsatzung im Plangebiet nicht gelten. Die Baumschutzsatzung regelt in § 6 die Ausnahmen von Verboten für Baumfällungen. Dazu zählt, wenn „Bäume bauliche Anlagen von erheblichem Wert in erheblicher Weise beeinträchtigen und der ökologische Wert des Baumes den wirtschaftlichen Wert der baulichen Anlage nicht deutlich übersteigt.“ (§ 6 Absatz 3 Nr. 3) Eine derartige Beeinträchtigung wird vermutet, wenn der Stamm eines Baumes näher als 4 m an einem Wohnhaus bzw. 3 Meter an einer anderen baulichen Anlage mit festen Fundamenten liegt. Dagegen lässt Absatz 6 der Baumschutzsatzung diese Ausnahmeregelung für Fällgenehmigungen nicht zu, wenn baulichen Anlagen innerhalb der genannten Abstände errichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes soll diese Regelung jedoch für Hauptanlagen nicht gelten. Es soll die Option aufrechterhalten werden, Bäume zu einem späteren Zeitpunkt fällen zu können. Damit sollen vorsorgliche Abholungen und unnötige Kahlschläge vermieden werden. Der Eigentümer kann ohne Risiko entscheiden, ob er die betroffenen Bäume erhalten oder zu einem späteren Zeitpunkt doch fällen will. Das Nebeneinander von Bäumen und baulichen Anlagen im Abstand von weniger als vier Metern ist oft absichtlich gewollt und unschädlich. Da die Lage der Baufelder für die Hauptanlagen bereits durch den Bebauungsplan bestimmt ist und der Baumschutz im frühen Baumalter (40 cm Stammumfang) beginnt, ist ein Missbrauch zulasten des Baumschutzes auszuschließen.

Werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bau- und Baumschutzrechte verwirklicht, ergeben sich in der Summe ca. 380 Baumfällungen. Demgegenüber liegt der Gesamtbestand bei ca. 2.900 geschützten Bäumen. Setzt man für die Umsetzung der Bauvorhaben einen Zeithorizont von zehn Jahren an, wird ersichtlich, dass die Eingriffe in den Baumbestand sukzessive erfolgen. Über den entsprechenden Zeitraum werden **Ersatzpflanzungen** von etwa 500 Bäumen fällig. Das Gros der Ersatzpflanzungen wird voraussichtlich über Ausgleichsgaben nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde erfolgen. Da die Gemeinde jährlich ca. 250 Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet durchführt, ist die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzmaßnahmen gewährleistet.

Auf den in Festsetzung 8.4 genannten Flurstücken stockt ganz oder teilweise **Wald** im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Dieser umfasst eine Gesamtfläche von 1,73 ha (12 % des Plangebietes). Die betroffenen Grundstücke werden mit wenigen Ausnahmen zu Erholungszwecken genutzt und sind mit entsprechenden baulichen Anlagen versehen. Da sie gärtnerisch nicht genutzt werden, weisen Bodenvegetation und Unterstand typische Waldmerkmale auf.

Die Umwandlung in Wohnbauland bedarf der forstbehördlichen Genehmigung und des Benehmens mit der Naturschutzbehörde. Die Genehmigung zur **Waldumwandlung** wird mit Ausgleichsmaßnahmen verbunden (Waldneupflanzung /-aufwertung). Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem Wert des betroffenen Waldes (Größe,

Schutz- und Erholungsfunktion, ökologischer Verlust, Baumarten, Vitalität und Waldaufbau) sowie dem Umfang der Rodung bzw. Erhaltung des betroffenen Waldes. Nach Bewertung der Waldfunktionen im Plangebiet wird zum Ausgleich des Verlustes von Waldflächen eine äquivalente Erstaufforstung von jeweils der doppelten Flurstücksgröße erforderlich. Die Untere Forstbehörde nennt Dienstleistungsfirmen, die die Aufforstung ausführen. Aus den abzuschließenden Leistungsverträgen mit diesen Unternehmen ergibt sich der finanzielle Aufwand für die Aufforstung bzw. die Waldumwandlung für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Um das Verfahren der Waldumwandlung zu vereinfachen, den organisatorischen und finanziellen Aufwand für die Waldeigentümer zu reduzieren, wird eine Sammelausgleichsmaßnahme festgesetzt.

## 9. Eingriffsregelung für den Außenbereich

Von der Nachverdichtung wird auch die Außenbereichsfläche an der Grenzstraße berührt, die überwiegend für Erholungszwecke genutzt wird. Der Außenbereich erfasst die Flurstücke 93 bis 112 im Mittelteil der Grenzstraße und umfasst eine Fläche von 2 ha (14 % der Plangebietsfläche). Der Bereich ist überwiegend mit Kiefernwald der gleichen Altersstufe bestockt. Davon sind Dreiviertel als Waldsiedlungsfläche und ein Viertel als Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG) einzustufen (0,55 ha). Auf jedem Grundstück sind bauliche Anlagen und Anzeichen von Siedlung erkennbar, teils in nur sehr geringem Maße, teils auch massiv, wie ein Wohngebäude im südlichen Teil (Flurstücke 101, 102).

Das Gebiet teilt sich in 15 Flurstücke, geplant ist die Ausweisung von 19 Baugrundstücken.

**Tab.: geplante Entwicklung der Bebauung im „Außenbereich Grenzstraße“**

lfd. Nr.	Flurst . Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Fläche baul. Bestand	Anlagen Plan	Änderung	GRZ	Neben- anla- gen
1	93	1406	90	150	60	0,11	50
2,3	94	2781	110	250	140	0,09	100
4,5	95	2770	75	275	200	0,10	100
6	96	1181	30	125	95	0,11	35
7	97	1213	15	125	110	0,10	35
8	98	1378	25	150	125	0,11	50
9	99	1406	120	150	30	0,11	50
10	100	1434	75	150	75	0,10	50
11	101	681	170	100	- 70	0,15	35
12	102	681	140	100	- 40	0,15	35
13,14	104	1491	15	200	185	0,13	70
15,16	105	1427	15	200	185	0,14	70
17	106	675	60	100	40	0,15	35
18	111	700	15	100	85	0,14	35
19	112	712	70	100	30	0,14	35
gesamt		<b>19.934</b>	<b>1.025</b>	<b>2.275</b>	<b>+1.250</b>	<b>0,11</b>	<b>785</b>

Die geplante Ausweitung der Siedlung führt zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Von Bedeutung für die Erheblichkeit der Eingriffe ist die zulässige Dichte der geplanten Bebauung. Die Orientierung an der GRZ von 0,1 entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes zur Erhaltung des waldartigen Charakters.

Die Vorgaben zur baulichen Entwicklung erfolgen weitgehend umweltschonend und eingriffsvermeidend. Für die im Außenbereich gelegenen Waldgrundstücke erfasst die erforderliche Erstaufforstung bei Waldumwandlung auch weitgehend den Ausgleich für Versiegelung. Es verbleibt ein Defizit in der Eingriffskompensation von 1.100 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung, d.h. etwa 85 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung je Baugrundstück (ohne erfasste Waldgrundstücke). Eine ausgleichende Aufwertung auf diesen Grundstücken z.B. durch Baumpflanzungen ist aufgrund der Naturausstattung nicht möglich. Gleichzeitig werden hier für unvermeidbare Baumfällungen etwa 50 Ausgleichszahlungen an die Gemeinde in Höhe von insgesamt ca. 8.500 € geleistet, die für den Schutz und die Aufwertung von Umweltschutzgütern an anderer Stelle des Gemeindegebietes verwendet werden. Mit den naturschützenden Festsetzungen und den Maßnahmen zum Baumschutz werden den Grundstückseigentümern erhebliche Maßgaben für den Umweltschutz aufgegeben.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Außenbereich, die außerhalb des Plangebietes erfolgen müssten, werden deshalb als unverhältnismäßig angesehen. In der Abwägung zum Vorentwurf wurde entschieden, auf über den bereits festgelegten Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinausgehende Festsetzungen zu verzichten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die Ziele des Natur- und Landschaftschutzes in diesem Ortsbereich.

### **III Umsetzung der Planung**

#### **1. Realisierung / Kommunale Kosten**

Die Neuanlage einer Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Jedoch sind im Bereich des Fontaneweges und an der Grenzstraße partielle Verbreiterungen vorzunehmen, um die anliegenden Grundstücke in geeigneter Weise zu erschließen.

Der Fontaneweg zweigt von der Viktoriastraße nach Norden ab und endet nach 130 Metern als Sackgasse. Seine Breite beträgt größtenteils zehn Meter. Er verengt sich nach 70 Metern – in Höhe der Flurstücke 107, 105 und 104 – auf fünf Meter. Am Ende weitet sich der Fontaneweg wieder auf 10 Meter aus (Wendehammer).

Nach den Vorschriften der EAE 95 muss ein Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar sein und entsprechend gestaltet werden (vgl. textliche Festsetzung 6). Die Mindestvariante schreibt einen Wendehammer vor, der am hinteren Ende eine Breite von 14,5 Metern plus 2 Meter Sicherheitsabstand aufweist. Dazu muss eine ca. 164 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstückes 104 beansprucht werden, die vom Eigentümer zu erwerben ist. Weiterhin soll der Fontaneweg eine durchgehende Breite von 10 Meter (öffentliche Verkehrsfläche) erhalten. Auch dazu müssen Grundstücksteile von den Flurstücken 105 und 107 (ca. 182 m<sup>2</sup>) erworben werden.

Für etwaige Verbreiterungen der Grenzstraße sind ebenfalls entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern der angrenzenden Waldgrundstücke zu treffen.

## 2. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im größten Teil des Geltungsbereiches ebenfalls zentral. Lediglich ein Teilstück der Grenzstraße – zwischen Viktoriastraße und Stiller Grund – ist schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Für das fehlende Teilstück plant der Wasserverband Strausberg-Erkner derzeit keine entsprechenden Maßnahmen. Hier sind Übergangslösungen vorzusehen.

Die Versorgung mit den Energieträgern Strom und Erdgas ist gesichert. Das Stromversorgungsunternehmen E.ON edis weist darauf hin, dass vor dem Beginn von Baumaßnahmen die Bestandspläne durch die bauausführenden Firmen anzufordern sind.

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen soll umweltschonend erfolgen. Bis der Anschluss an das zentrale Abwassernetz erfolgen kann, sind Übergangslösungen bei der Beantragung von Bauvorhaben anzugeben. Als ausreichend können Sammelbehälter von 6 m<sup>3</sup> pro Wohneinheit angesehen werden.

Eine ausreichende Erschließung ist spätestens im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## 3. Lärmbelastung

Einwirkungen durch Verkehrslärm können sich durch die benachbarten Landesstraßen L 303 (Strausberger Straße) südlich des Plangebietes und L 33 (Altlandsberger Chaussee) nördlich des Plangebietes ergeben. Das Plangebiet selbst grenzt nicht an die beiden Landesstraßen. Der geringste Abstand eines Baufeldes (Flurstück 138) beträgt 57 m zur L 303. Drei weitere Baufelder befinden sich in einer Distanz bis 100 m. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches liegt mindestens 300 m von der L 33 entfernt.

Nach Aussage des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg weisen die Prognosewerte für 2012<sup>6</sup> auf der L 303 im Streckenabschnitt zwischen Bötzeestraße und Grenzstraße täglich 6.000 Fahrzeuge in beiden Richtungen aus. Der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt 500 Kraftfahrzeuge. Davon verkehren 10 Prozent (50 Fahrzeuge) nachts. Für die L 33 werden täglich 12.000 Kraftfahrzeuge prognostiziert. Der Anteil des Schwerlastverkehrs liegt bei 1.200 Fahrzeugen (nachts 120 Fahrzeuge). Der nächtliche Pkw-Verkehr wird in den Prognosen vernachlässigt.<sup>7</sup>

Das Landesumweltamt Brandenburg (Belang Immissionsschutz) schätzt, dass an den nächstgelegenen Grundstücken mit Wohnnutzung Beurteilungspegel von ca. 56 dB (A) am Tage und 46 dB (A) in der Nacht erreicht werden. Daraus ergeben sich geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, so dass das Amt besondere Maßnahmen zum Schallschutz nicht für zwingend erforderlich hält. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bauliche Hülle bei Neubauten ein ausreichendes Schalldämmmaß gewährleisten.

---

<sup>6</sup> Grundlage für die Prognosewerte ist das Straßennetzmodell für Bundes- und Landesstraßen – Streckenbelastung (Prognosebelastung) 2012, Stand 01.01.99

<sup>7</sup> Derzeit wird eine neue Prognose für 2015 erstellt, die – nach Auskunft des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg – von weit geringeren Prognosewerten ausgeht.

#### 4. Städtebauliche Daten

Mit Stand Oktober 2005 werden 48 Grundstücke (mit ca. 62 Wohneinheiten<sup>8</sup>) zu Dauerwohnzwecken, 39 Grundstücke überwiegend zu Freizeitwecken (Wochenendnutzung) sowie 17 Grundstücke nur geringfügig bzw. nicht genutzt. Zusätzlich können ca. 116 Wohneinheiten<sup>9</sup> entstehen (insgesamt ca. 178 WE). Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner kann sich von derzeit 139<sup>10</sup> um 255 auf 394 erhöhen.<sup>11</sup>

### IV Nachrichtliche Hinweise

1. Soweit keine Bemaßung vorgenommen wird,
  - liegen die seitlichen Baugrenzen 3 m von der Flurstücksgrenze entfernt;
  - beträgt die Baufeldtiefe 15 m.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale vermutet. Die Termine der Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), mindestens zwei Wochen vorher bekannt zu geben. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
3. Nach den der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Landkreis Märkisch-Oderland vorliegenden Unterlagen (Altlastenkataster) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlast- sowie Altlastverdachtsflächen. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.
4. Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg ist keine konkrete Kampfmittelbelastung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Eine gesonderte Munitionsbergungsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
5. Gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/-bewirtschaftung sind möglichst frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) abzustimmen.

---

<sup>8</sup>Der Gemeinde stehen keine Angaben über die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet zur Verfügung. Die WE-Anzahl wurde anhand des Wohngebäudebestandes und der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen geschätzt.

<sup>9</sup>Diese Zahl beinhaltet sowohl die durch den B-Plan geschaffenen Baurechte als auch das ohnehin nach § 34 BauGB zulässige Verdichtungspotenzial, welches den größten Anteil an der WE-Zahl einnimmt.

<sup>10</sup>mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen (Stand Oktober 2005).

<sup>11</sup> Aussagen über den zusätzlichen Verkehr aus dem Wohngebiet können aus der potenziellen Einwohnerzunahme abgeleitet werden. Erfahrungsgemäß kann mit zwei Pkw pro Wohneinheit gerechnet werden. Auch hierbei ist zu beachten, dass das Gros der möglichen Verkehrszunahme nicht durch den B-Plan verursacht wird.

