

Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

Landkreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan „ Ulmenallee“

Ortsteil Eggersdorf

**Begründung und Erläuterungen zur
Satzung
April 2003**

Planverfasserin:

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

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	Seite
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Grundlagen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Charakteristik des Geltungsbereiches	3
2.3	Umgebung des Geltungsbereiches	4
2.4	Verkehrsanbindung	4
2.5	Kartengrundlage	4
2.6	Rechtsgrundlagen	5
3.	Planungsvorgaben und Planungsziele	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Konzeption Straßenausbau	6
3.4	Ziele des Bebauungsplanes	6
II	Planinhalt	
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.	Art der baulichen Nutzung	7
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
3.	Bauweise	9
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.	Verkehrsflächen	11
6.	Anzahl der Wohnungen	11
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	12
7.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
C	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	12
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
	Pflanzenliste	15
III	Umsetzung der Planung	16
1.	Realisierung / Kommunale Kosten	16
2.	Technische Infrastruktur	16
3.	Städtebauliche Daten	16
IV	Nachrichtliche Hinweise	17

I Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung Petershagen/ Eggersdorf beschloss am 13. April 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ulmenallee“.

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. Im Unterschied zu nach § 34 BauGB zulässigen Bauvorhaben soll der Bebauungsplan die Voraussetzung schaffen, Bauvorhaben vorrangig anhand ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu bewerten und zuzulassen. Dafür sind grundstücksindividuelle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Schutzbereichen erforderlich. Insgesamt ist der waldartige Siedlungscharakter des Plangebietes zu erhalten.

2. Grundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9,6 ha. Er wird im Norden durch die Birkenstraße, im Osten durch die Bötzseestraße, im Süden durch die Ahornallee sowie im Westen durch die Pappelstraße und Rosa-Luxemburg-Straße begrenzt. Die genannten Straßen zählen mit Ausnahme eines 10 m breiten Streifens der Rosa-Luxemburg-Straße und der Pappelstraße nicht zum Geltungsbereich.

Konkret handelt es sich hierbei um folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Eggersdorf: 362 bis 377, 379 bis 389, 681 bis 684, 686 bis 720, 796/1 (teilweise), 1531/1532, 1704/1705, 1728/1729/1730.

2.2 Charakteristik des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbereich Eggersdorf-Nord. Im Westen grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft (Fredersdorfer Mühlenfließ, Waldgebiet der Gemeinde Bruchmühle). Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“.¹ Das unmittelbar westlich angrenzende Gebiet befindet sich in den Unterschutzstellungsverfahren für das Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch“ sowie für das Landschaftsschutzgebiet „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“.

Das Plangebiet ist durch einen hohen, teilweise dichten Baumbestand mit Waldcharakter und eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet (Waldsiedlung). Knapp 40 % der Grundstücke werden als Wohngrundstücke genutzt; ein Drittel dient der Wochenendnutzung. Die übrigen Grundstücke werden baulich nicht bzw. geringfügig genutzt (Schuppen). Auf zwei Grundstücken befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

¹ Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR) hat mit Schreiben vom 17. Januar 2002 festgestellt, dass die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung mit den Zielen der Bebauungsplanes vereinbar ist.

Die Bebauungsdichte ist insgesamt gering; bei den zum Wohnen genutzten Grundstücken beträgt die durchschnittliche GRZ 0,1 (Hauptgebäude). Der größte Teil der Wohnhäuser ist ein- bis eineinhalbgeschossig; zwei Wohnhäuser sind mit zwei Vollgeschossen ausgestattet.

Bauweise und Gebäudestandorte ergeben ein sehr heterogenes Bild. Ansätze von Baufluchten sind nur in kleinen Teilbereichen erkennbar: Nordwesten (Rosa-Luxemburg-Straße / Pappelstraße), Südwestseite Mittelstraße. Eine zweite Baureihe ist nicht vorhanden. Die Dachformen sind vorwiegend durch Satteldächer geprägt. Daneben existieren wenige Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Eine homogene Firstrichtung ist nicht vorhanden.

Die Grundstücke werden durch die das Plangebiet umgrenzenden Straßen, Birkenstraße, Bötzeestraße, Ahornallee, Rosa-Luxemburg-Straße und Pappelstraße sowie Ulmenallee und Mittelstraße erschlossen.

2.3 Umgebung des Geltungsbereiches

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Norden, Osten und Süden ebenfalls durch Wohn- und Wochenendnutzung mit Waldsiedlungscharakter gekennzeichnet. Im Westen grenzt offene Landschaft mit Auenwiesen, Mühlenfließ und Waldgebiet an das Plangebiet.

Läden des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in der durchschnittlich 1 km bis 2 km südlich gelegenen Karl-Marx-Straße und Strausberger Straße und dem 2 km entfernten neuen Eggersdorfer Zentrum. Dort befinden sich auch Rathaus, Arztpraxen sowie andere private Dienstleistungseinrichtungen. Die Grundschule Eggersdorf liegt ca. 1,4 km vom Plangebiet entfernt.

2.4 Verkehrsanbindung

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

Zum Bahnhof Strausberg (Regionalbahn, S-Bahn) beträgt die Entfernung ca. 2 bis 2,5 km. An den Wochentagen verkehrt der sog. *City-Bus Petershagen/Eggersdorf* der Strausberger Verkehrsgesellschaft. Als Ringbuslinie 931 verbindet sie die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde mit den S-Bahnhöfen Strausberg, Petershagen-Nord und Fredersdorf. Die nächst gelegene Haltestelle zum Plangebiet befindet sich Mittelstraße / Ecke Ahornallee. Jeweils drei Ringfahrten im Einstundentakt am Morgen und Nachmittag dienen in erster Linie den Bedürfnissen der Berufspendler. Ergänzend ist der Einsatz eines Rufbus geplant, der zeitlich und örtlich flexibel auf die Bedürfnisse der Fahrgäste außerhalb der Hauptverkehrszeiten reagiert. Der Rufbus verkehrt im gesamten Gemeindegebiet - auch am Wochenende und am Abend.

2.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein vermessener Lageplan des Vermessungsbüros Kalb, Strausberg, Stand Mai 2001.

2.6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung;

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung;

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung;

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), in der derzeit gültigen Fassung;

Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV)

vom 12.10.1994 (GVBl. II S. 948), in der derzeit gültigen Fassung;

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl I S. 889), in der derzeit gültigen Fassung;

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.92 (GVBl. I., S. 208), in der derzeit gültigen Fassung;

Landeswaldgesetz Brandenburg (LwaldG)

vom 17.06.1991 (GVBl. vom 11.06.1991, S. 213), in der derzeit gültigen Fassung;

Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf vom 13.03.2003.

3. Planungsvorgaben und Planungsziele

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung am 1.8.2000 mitgeteilt. Darin stellt sie fest, dass die angezeigte Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

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.).

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die sich aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan der Region Oderland-Spree ergeben, stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist als „weiterer Siedlungsschwerpunkt (Typ 2-Gemeinde im eV) ausgewiesen (3.3.4.1 RegPl). Das Plangebiet ist als zu sichernde allgemeine Siedlungsfläche dargestellt“.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf besitzt seit dem 02.06.1997 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.3 Konzeption Straßenausbau

Die Straßenausbaukonzeption der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf liegt in einer überarbeiteten Fassung vor (Stand Oktober 2001).

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen - Birkenstraße, Bötzseestraße und Ahornallee - zählen nicht zum Geltungsbereich. Hingegen befindet sich die Rosa-Luxemburg-Straße mit einem, an die Grundstücke grenzenden, 10 m breitem Streifen innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich außerdem die Ulmenallee und ein Teilabschnitt der Mittelstraße.

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Straßenausbaukonzeption als Tempo 30-Zone dargestellt. Mit Ausnahme der Mittelstraße sind alle Straßen des Plangebietes als Anliegerstraßen/ -wege mit einer maximalen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h klassifiziert. Die Mittelstraße ist als kommunale überörtliche Straße (Vorfahrtsstraße) ausgewiesen. Sie stellt eine Verbindung zwischen den Landesstraßen L33 und L303 her. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Konzeption sieht eine Ausweisung von Tempo 30-Abschnitten auf überörtlichen Straßen vor, sofern diese mit einer besonderen Gefahrenlage begründet werden.

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.

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 bis 15 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 Plangebiet wird mit Ausnahme der an die Mittelstraße angrenzenden Grundstücke als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Charakter des Gebietes (Wohn- und Erholungsnutzung, Waldsiedlung, teilweise Ortsrandlage) entsprochen. Bei den an die Mittelstraße angrenzenden Grundstücken ergeben sich aufgrund ihrer Lage (Durchgangsstraße) und bestehender gewerblicher Nutzung (Reisebüro) abweichende Erfordernisse, denen die Bestimmungen des „allgemeines Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO entsprechen.

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.

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 und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 35 m² überschritten werden. Die Grundfläche der in Satz 1 genannten Anlagen darf insgesamt regelmäßig 60 m² 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 sind im wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Unabhängig von der Befestigungsart beträgt die mindestens anzurechnende Zufahrtsfläche: reale Zufahrtslänge x 50 cm Breite.

2.3 Bei maximal zulässigen Grundflächen (GR) von 135 m² und 150 m² darf die Geschossfläche 250 m² nicht überschreiten.

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

- 2.5 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen dürfen darüber liegende Dachgeschosse nicht mit Aufenthaltsräumen ausgebaut werden.
- 2.6 Die Gebäude dürfen eine **maximale Höhe** von 9,5 m (Firsthöhe) nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Firsthöhe von 11,5 m zugelassen werden. Die Bezugshöhe wird in Metern über Normal Null (m ü. NN) in Abhängigkeit von der Geländehöhe für vier Teilbereiche festgelegt. Sie beträgt im Teilbereich 1 (Flurstücke 688, 689) 61 m ü. NN, im Teilbereich 2 (Flurstücke 684, 686, 687, 690 bis 693, 712/1, 713/1, 1704, 1705) 62 m ü. NN, im Teilbereich 3 (Flurstücke 367, 379 bis 388, 389/1, 393 bis 397, 681 bis 683, 694 bis 696, 698 bis 700, 702, 704 bis 709, 714, 715/1, 716/1, 717 /1, 718 bis 720, 1531, 1728, 1730) 63 m ü. NN und im Teilbereich 4 (Flurstücke 363 bis 366, 368 bis 370, 372 bis 376, 1532) 64 m ü. NN.

Mit der Festsetzung maximaler Grundflächen, Geschossezahlen und Gebäudehöhen wird eine ortsübliche Gestaltung des Maßes der Bebauung erreicht. Die Höchstmaße der Grundflächen sind - in Abhängigkeit von Grundstücksgrößen und Baumbestand - nach Gruppen kategorisiert: 80; 100; 115; 125; 135; 150. Maßgeblich für die Kategorisierung der einzelnen Flurstücke ist die Einhaltung einer Bebauungsdichte, die sich an eine GRZ von 0,1 anlehnt. Teilweise werden geringfügige Überschreitungen von 0,1 erreicht, jedoch entspricht die zulässige Bebauungsdichte bei etwa 90 % der Flurstücke einer GRZ bis 0,12 (durchschnittliche GRZ 0,11). Eine höheres Maß an baulicher Verdichtung ergibt sich bei Eckgrundstücken mit zwei Baufeldern, kleinen bzw. bereits geteilten Grundstücken.

Das geringe Maß an baulicher Nutzung dient der Erhaltung des Waldsiedlungscharakters und großen Teilen des waldartigen Baumbestandes. Insgesamt beträgt die Fläche der maximal zulässigen Grundflächen 9.200 m² und entspricht damit etwa der festgesetzten Schutzflächen (SPE-Flächen) mit einer Gesamtfläche von 8.800 m² (vgl. Punkt C).

Die Grundfläche der sonstigen baulichen Anlagen wird durchlässig auf ein Viertel der zulässigen Grundfläche begrenzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist bis zu 35 m² durch die in Festsetzung 2.2 genannten Anlagen möglich (keine Hauptgebäude). Die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch insgesamt 60 m² nicht überschreiten. Mit dieser gegenüber der Baunutzungsordnung reduzierten Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze etc. soll eine geringere Versiegelung erreicht und der Erhalt des Baumbestandes gesichert werden. Aus diesem Grunde sollen auch Keller nicht ausgeschlossen werden (s. auch Festsetzung 4.2).

Die Begrenzung auf 60 m² Gesamtfläche soll verhindern, dass auf Grundstücken ein überproportional hoher Anteil von Nebenanlagen bzw. versiegelter Flächen entsteht. Dies wäre der Fall, wenn auf einem Grundstück mit einer großen zulässigen Grundfläche ein relativ kleines Hauptgebäude errichtet würde. Die Größe von 60 m² ergibt sich aus durchschnittlichen Flächenwerten für Terrasse (15 m²), Schuppen (9 m²), Garage (18 m²) und Zuwegung (18 m²). Ausnahmsweise ist eine größere Grundfläche zulässig, wenn z.B. Garagen oder Stellplätze aufgrund des Baumbestandes oder anderer Umstände in hinteren Grundstücksteilen errichtet werden müssen und sich dadurch längere Zufahrtswege zu Garagen oder Stellplätzen ergeben.

Der Ausschluss von Garagen ist nicht vorgesehen, um multifunktionale Nutzungen (z.B. als Lagerraum) zu ermöglichen. Für Zufahrten werden versiegelungsarme Befestigungsarten vorgeschrieben. Sie werden nur mit 50 Prozent bei der Grundflächenberechnung berücksichtigt. Um die Versiegelung durch Zufahrten weiter zu minimieren, kann diese auf eine anre-

chenbare Breite von 50 cm (zwei Fahrspuren) reduziert werden. Sollte auf jegliche Befestigung verzichtet werden, wird dennoch die Mindestbreite von 50 cm berücksichtigt, da allein durch das Befahren des Grundstückes eine Bodenverfestigung eintritt.

Bei Grundstücken mit einer hohen zulässigen Grundfläche (135 m², 150 m²) erfolgt eine Begrenzung der Geschossfläche. Die maximal zulässige Geschossfläche liegt hier bei 115 m² bzw. 100 m² über der maximal zulässigen Grundfläche und beträgt damit maximal 250 m². Diese Einschränkungen dienen der Verhinderung voluminöser Baukörper, die sich nicht in den waldartigen Siedlungsbereich einfügen würden. Ohne diese Einschränkungen wären Gebäude mit Geschossflächen bis 300 m² möglich.

Die maximale Geschossigkeit wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 9,5 m nicht überschritten werden darf. In Ausnahmefällen, die durch Höhenunterschiede des Geländes begründet sind, kann eine Firsthöhe von 11,5 m zugelassen werden (s. unten). Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht einem ortsüblichem Maß. Zwar weist die Mehrzahl der im Plangebiet befindlichen Wohngebäude nur eine ein- bis eineinhalbgeschossige Bauweise auf, doch entspricht die geplante maximale Firsthöhe von 9,5 m (11,5 m) dem bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss üblichen festgesetzten Maß. Die Zweigeschossigkeit soll andere architektonische Formen (z.B. flachgeneigtes Dach) (vgl. Festsetzung 9.1) ermöglichen.

Ein Dachgeschossausbau mit Aufenthaltsräumen ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen - sofern es sich bei dem zweiten Vollgeschoss nicht um das Dachgeschoss handelt - ausgeschlossen. Damit sollen überdimensionierte, für das Gebiet untypische Wohnanlagen verhindert werden. Ohne diese Einschränkung wäre das Wohnen auf drei Ebenen möglich (faktische Dreigeschossigkeit). Gleichzeitig werden die in den Festsetzungen 2.3 und 6 vorgenommenen Begrenzungen der Nutzungsmaße ergänzt. Die in der Festsetzung 2.3 auf maximal 250 m² begrenzte Geschossfläche reicht nicht aus, um das Wohnen auf drei Ebenen zu verhindern, da ein nicht als Vollgeschoss zählendes Dachgeschoss bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt bliebe. Auch die in Festsetzung 6 vorgenommene Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude könnte nicht verhindern, dass große Wohneinheiten auf verschiedenen Ebenen entstehen.

Aufgrund des relativ starken Gefälles innerhalb des Plangebietes (Höhenunterschiede von ca. 4 m) werden Höhenbezugspunkte für vier verschiedene Teilbereiche festgelegt. Die Höhenbezugspunkte werden in Metern über Normal Null angegeben: 61 m ü. NN, 62 m ü. NN, 63 m ü. NN, 64 m ü. NN. Da teilweise innerhalb der Grundstücke selbst ein starkes Gefälle besteht – zum Beispiel an der Rosa-Luxemburg-Straße – soll gegebenenfalls ein Ausgleich über die Firsthöhe möglich sein. Je nach Höhendifferenz auf dem Grundstück ist ausnahmsweise eine bis zu 2 m höhere Firsthöhe (bis 11,5 m) gegenüber der regelmäßig zulässigen Maximalhöhe von 9,5 m zulässig.

3. Bauweise

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

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

den Eckgrundstücken erlaubt die Baufeldbemaßung in der Regel die Errichtung eines Doppelhauses; ein geringerer Teil der Eckgrundstücke erhält zwei Baufelder mit der Möglichkeit, ein Einzelhaus zu errichten (s. auch Festsetzung Nr. 4).

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, überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO gelten generell Mindestabstände von 3 m und Höchstabstände von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie. Der Höchstabstand von 15 m gilt auch für unüberdachte Stellplätze. Sofern die Belange des Natur- und Landschaftschutzes es erfordern, können diese Anlagen ausnahmsweise auch bis zur hinteren Baugrenze zugelassen werden. Die in Satz 1 genannten Gebäude dürfen – mit Ausnahme von Carports – nicht im Bauwisch errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Hauptnutzungen durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen erfolgt grundstücksindividuell durch abgeschlossene Baufelder. Maßgeblich ist der Baumbestand. Dies bedeutet einerseits, den Baumbestand größtmöglichst zu erhalten, andererseits übermäßige Beschattungsverhältnisse zu vermeiden und damit den Anforderungen an die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gerecht zu werden. In der Konsequenz spielt die Einhaltung von Baufluchten zu den Straßenbegrenzungslinien eine untergeordnete Rolle. Nach Möglichkeit werden vorhandene Freiflächen auf den Flurstücken genutzt. Im Falle starker Beschattung bzw. langer Zufahrtswege, die ihrerseits durch Gehölzeinschlag und im Rahmen von Baumaßnahmen dem Baumbestand erheblichen Schaden zufügen würden, werden Baufelder in den vorderen Grundstücksbereichen ausgewiesen.

In Abhängigkeit von Baumbestand und Grundstückszuschnitt ergeben sich Abweichungen von den allgemein festgesetzten Seitenabständen (3 m) und Baufeldtiefen (15 m).

Mit Ausnahme der Eckgrundstücke ist auf jedem Flurstück aus den oben genannten Gründen nur ein Baufeld vorgesehen. Die Festsetzung der Baufelder auf den Eckgrundstücken erfolgt in Abhängigkeit von Gebäudebestand, vorhandenen Flurstücksteilungen, Umgebungsbebauung, funktionellen Erfordernissen und Baumbestand. Entsprechend des verbreiteten dichten Baumbestandes erhalten fast drei Viertel der Eckgrundstücke ein Baufeld, in der Regel mit der Möglichkeit, ein Doppelhaus zu errichten (vgl. Festsetzung Nr. 3). Auf den Flurstücken 712/1 und 713/1 (ein Grundstück) soll durch die Ausweisung eines gemeinsamen Baufeldes dem dortigen Waldbestand Rechnung getragen werden. Die Festsetzung von drei Baufeldern auf den Flurstücken 384 und 385 auf der Grundlage einer Neuparzellierung entspricht einem rechtskräftigen Bauvorbescheid des Landkreises Märkisch-Oderland. Hingegen erhält das in seinem westlichen Teilbereich stark versiegelte Flurstück 681 lediglich ein Baufeld, da die Baugenehmigung in diesem Bereich Kundenstellplätze für das Reisebüro ausweist.

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 Min-

destabstand von 3 m und Höchstabstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie sollen ein weiterer Eingriff in den Baumbestand minimiert sowie grundstückswerte Versiegelungen und Zersiedelungen verhindert werden (Ruhezonen). Lange Zufahrtswege zu Garagen und Stellplätzen werden ebenso vermieden. Zum Erhalt des Baumbestandes kann in Ausnahmefällen der Abstand dieser Anlagen auch mehr als 15 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, jedoch dürfen diese nicht jenseits der hinteren Baugrenze errichtet werden.

Das Verbot, Gebäude (Nebengebäude, Garagen etc.) im Bauwisch (seitlicher Grenzabstand) zu errichten, dient dazu, Kettenhäuser zu verhindern bzw. Durchblicke in Grünbereiche zu gewährleisten. Carports sind im Bauwisch zulässig, da sie eine relative Blickdurchlässigkeit ermöglichen. Unüberdachte Stellplätze sind ebenfalls im Bauwisch zulässig. Im Unterschied zu den anderen genannten Anlagen müssen sie keinen Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, sondern können unmittelbar an dieser errichtet werden.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrten (s. Einzeichnungen in der Planzeichnung)

An Grundstücken, an denen Einfahrtsbereiche festgelegt sind, sind ausschließlich diese als Zufahrten zu benutzen. Auf den Flurstücken 364, 380 und 700 sind Zufahrten über Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in festgelegten Einfahrtsbereichen zulässig. An Grundstücken, an denen keine Einfahrtsbereiche festgelegt sind, bestehen hinsichtlich der Anlage von Zufahrten keine Einschränkungen.

Bei einem Großteil der Flurstücke sind Einfahrten festgesetzt, um zufahrtsbedingte Eingriffe in den Baumbestand zu begrenzen. Auf den Flurstücken 364, 380 und 700 führten die Einfahrten über Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen). Aufgrund der dortigen Gehölzbestände sind die SPE-Flächen parallel zur Straße festgesetzt. Eine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht hier nicht. Auch hier sind die Einfahrtsbereiche so verortet, dass die Eingriffe so gering wie möglich gehalten werden.

6. 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 m² ein Stellplatz), begegnet werden. Auch diese Regelung dient der Beschränkung von Versiegelungsmaßnahmen und Eingriffen in den Baumbestand.

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 DM geahndet werden (§ 87 Abs. 1 Pkt. 2 BbgBOÄG).*

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 BbgBO)

- 7.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 25 bis 50 Grad zu errichten. Andere symmetrische Dachformen und Neigungen sind ausnahmsweise zulässig.
- 7.2 Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 7.3 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Sockel sind nicht zulässig.
- 7.4 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung, flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter sowie Fahnen und Masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Dachformen und dem Neigungsbereich wird die Einfügung in das Ortsbild gewährleistet. Ausnahmsweise können andere Dachformen und Neigungen zulässig sein, sofern diese in Bezug auf Architektur und Ortsbild ansprechend und harmonisch wirken.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem waldartig geprägten Siedlungsgebiet zu sichern. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Nach der Entscheidung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 17.01.2002 stehen die beabsichtigten Festset-

zungen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet. Der im Landschaftsplan der Gemeinde dargestellten reduzierten Bebauungsdichte (GRZ 0,1) wird weitestgehend entsprochen (vgl. Begründung Festsetzung 2.6).

Die umweltschützenden Belange der Planung sind detailliert in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten dargestellt. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG) in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die nicht bereits vor der Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens erfolgten oder nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Da im Bebauungsplan keine baulichen Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig wären, wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht angewendet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen deshalb aus Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Ausgleichs.

Teilflächen des Plangebietes erfüllen den Waldbegriff nach dem Brandenburgischen Landeswaldgesetz. Diese Flächen dürfen nur mit Genehmigung der Unteren Forstbehörde in andere Nutzungsarten umgewandelt werden. Die Umwandlung hat die Forstbehörde in Aussicht gestellt. Für den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung liegt die Forstbehörde auf Grundlage des Landeswaldgesetzes gesonderte Ausgleichsmaßnahmen fest.

Im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Gutachtens wurden Biotopkartierungen, eine Bewertung der Siedlungsbiotope sowie eine Bioindikation der vorkommenden Vogelarten durchgeführt. Aus den Ergebnissen werden Maßnahmen abgeleitet, die zu einer Vermeidung und Verminderung der Eingriffe führen und gleichzeitig auf die Erhaltung des waldartigen Siedlungscharakters gerichtet sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Festsetzungsbereiche:

- Weitgehende Regulierung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Baumbestandes (Baufelder für Hauptgebäude; Einschränkungen für Nebenanlagen etc.);
- Geringe Maße für die bauliche Verdichtung (Haupt- und Nebenanlagen);
- Hoher Anteil von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Vermeidungsmaßnahmen des B-Planes werden durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde wirkungsvoll ergänzt.

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

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Grundstücksbereiche sind als naturnahe Waldflächen zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Alle Gehölze (Bäume und Sträucher) auf diesen Flächen unterliegen, unabhängig von Wuchshöhe oder Stammdurchmesser, der Baumschutzsatzung der Gemeinde. Zur Förderung der Entwicklung sind nur die Gehölze der Pflanzenliste zulässig.

Diese Maßnahme soll die Funktionen der Waldflächen für die natürlichen Lebensgrundlagen und die Lebensqualität im Siedlungsgebiet Eggersdorf-Nord nachhaltig sichern. Die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes verpflichten zur Erhaltung von Teillebens- und Rückzugsräumen der Arten (besonders geschützte Arten) im besiedelten Bereich.

Die wesentlichen Maßnahmen der Erhaltung und Pflege der Flächen bestehen in:

- Natürliche Entwicklung der Flächen (Sukzession) mit langfristigen, mehrjährigen Pflegezyklen.
- Zulässig ist die Beschleunigung der Vegetationsentwicklung durch Arten der festgesetzten Pflanzenliste.
- Die Herausnahme von Gehölzen ist unzulässig (Untergrenze der Baumschutzsatzung ist außer Kraft). Bei der Notwendigkeit der Entfernung von bruchgefährdeten Bäumen sind tiefwurzelnde Lichtbaumarten zu fördern.
- Totholz soll in wesentlichen Teilen belassen werden. In jedem Fall sollte geprüft werden, ob Stämme erhalten und stehend zerfallen können.
- Überalterte Sträucher, insbesondere am Bestandesrand, können auf den Stock gesetzt werden (artbezogen eventuell auch fünf- bis fünfzehnjähriger Zyklus). Beste Pflegezeit dafür ist das zeitige Frühjahr. Verjüngungen sind dabei nur vereinzelt und periodisch, nicht im Gesamtbestand durchzuführen.
- Anbringung von Nisthilfen und Wohnhöhlen

Die Gesamtfläche der Schutzflächen (SPE-Flächen) beträgt 8.800 m² und entspricht etwa der gesamten maximal zulässigen Grundfläche des Plangebietes. Ihre Festsetzung erfolgt grundstücksübergreifend, so dass ein Verbund entsteht und Restareale von Waldflächen mit einer Mindestgröße von 500 m² erhalten bleiben.

Waldumwandlung

Die in Teilen des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen sind in der Biotoptypenkarte des Eingriffs-Ausgleichs-Gutachtens mit WFK (Hauptbaumart Kiefer) und WFKE (Hauptbaumart Kiefer, Mischart Eiche) bezeichnet. Bauliche Eingriffe auf den Waldgrundstücken erfordern eine Waldumwandlung nach § 8 des Landeswaldgesetzes (s.o).

Die von der Unteren Forstbehörde zu erteilende Umwandlungsgenehmigung ist in der Regel auf zwei Jahre befristet. Daher ist es sinnvoll, diese an das Baugenehmigungs-/ Bauantragsverfahren zu koppeln. Zulässig ist die Waldumwandlung erst dann, wenn die Baugenehmigung vorliegt. Art und Umfang des Ausgleiches (Ersatzaufforstung, finanzieller Ausgleich) werden mit der Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde bestimmt.

Die folgende Tabelle enthält eine Auflistung der von Waldumwandlung betroffenen Flurstücke. Die Flächenangaben sind gerundet und jeweils in Umwandlungsfläche und SPE-Fläche aufgeteilt. Im Umwandlungsverfahren sind die Flächenmaße mit den detaillierten Angaben der Lagepläne zu präzisieren.

Tabelle: Von Waldumwandlung betroffene Grundstücke

Flurstück Nr.	Umwandlungsfläche in m²	SPE-Fläche in m²
379	900	300
380	870	330
381	800	400
384	1.900	600
385		
386	850	225
704	1.080	460
705	900	400
707	1.100	220
708	1.100	220
709	1.100	220
712/1	740	400
713/1	740	400

Pflanzenliste

Bäume

Betula pendula	Sand-Birke (Vorwuchsgehölz bei Neugründung)
Populus tremula	Espe (Vorwuchsgehölz bei Neugründung)
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss (Vorwuchsgehölz bei Neugründung)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (Vorwuchsgehölz bei Neugründung)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen (Sonne und lichter Schatten an Säumen)
canina	Hunds-Rose (Vorwuchsgehölz bei Neugründung)
rubiginosa	Wein-Rose
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
viburnum lantana	Wolliger Schneeball

III Umsetzung der Planung

1. Realisierung / Kommunale Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes kann ohne Umlegungsverfahren nach §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt werden. Die Neuanlage einer Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

2. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch erschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das zentrale Trinkwassernetz ist somit gewährleistet bzw. teilweise vorhanden (Bötzseestraße).

Die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt nach der Erschließungskonzeption des Wasserverbandes Strausberg-Erkner. Danach sollen die Straßen im Plangebiet - mit Ausnahme der Bötzeestraße - im Jahr 2003 an das zentrale Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Bötzeestraße ist bereits abwassertechnisch erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Versorgung mit den Energieträgern Strom und Erdgas gesichert.

Die EWE AG weist darauf hin, dass Versorgungsleitungen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 cm in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt werden und der Aufbau der Oberflächenbefestigung in diesem Bereich so konstruiert sein muss, dass nachfolgende Arbeiten (Hausanschlüsse, Störungsbeseitigungen etc.) problemlos durchgeführt werden können.

Bis der Anschluss an das zentrale Abwassernetz erfolgen kann, sind Übergangslösungen bei der Beantragung von Bauvorhaben anzugeben. Als ausreichend können abflusslose Sammelbehälter von 6 m³ pro Wohneinheit angesehen werden. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen soll umweltschonend erfolgen.

Eine ausreichende Erschließung ist spätestens bei Einreichung des Bauantrags, des „städtebaulichen Vorbescheides“ i.S.d. § 77 BbgBO bzw. der Bauanzeige nachzuweisen.

3. Städtebauliche Daten

Mit Stand April 2001 werden 26 Grundstücke (mit ca. 34 Wohneinheiten²) zu Dauerwohnzwecken, 24 Grundstücke überwiegend zu Freizeitzwecken (Wochenendnutzung) sowie 19 Grundstücke nur geringfügig bzw. nicht genutzt. Zwei Grundstücke werden zusätzlich gewerblich genutzt. Durch die Planung können zusätzlich ca. 85 Wohneinheiten entstehen (insgesamt ca. 119 WE). Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner kann sich von derzeit 80³ um 212 auf 292 erhöhen.

²Der 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.

³mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen

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 befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 2 BbgD-SchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), zwei Wochen vorher mitzuteilen.
3. Auf der Grundlage der in der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland vorliegenden Unterlagen – Altlastenkataster sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlast- sowie Altlastverdachtsflächen registriert. 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. Nach einer ersten Bewertung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung sind mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahmen beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen.