

Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

Landkreis Märkisch-Oderland

Städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Westliche Franz-Lahde-Straße“

Ortsteil Petershagen

Begründung

Mai 2010

Planverfasser:

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

*ÖKOPLUS Dr. Hartung
Ingenieurbüro für Umweltschutz
Hildesheimer Straße 14a
15366 Neuenhagen*

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass, Planziel und Verlauf des Planverfahrens	3
2. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbebauung	3
3. Planungsvorgaben	4
4. Bestand	4
4.1 Bauliche Nutzung	4
4.2 Verkehr und Erschließung	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Natur und Landschaft	5
5. Entwicklungsziele	6
6. Belange von Boden, Natur und Landschaft	7
6.1 Eingriffsregelung	7
6.2 Schutzgut Boden	8
6.3 Schutzgut Gewässer	9
6.4 Schutzgut Flora / Fauna	9
6.5 Landschaftsbild / Ortsbild	11
7. Kosten	12
8. Textliche Festsetzungen	12
9. Hinweise	13

1. Anlass, Planziel und Verlauf des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf hat am 18. September 2008 beschlossen, ein Verfahren zum Erlass einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Westliche Franz-Lahde-Straße“ einzuleiten.

Anlass für die Aufstellung der Satzung „Westliche Franz-Lahde-Straße“ ist der Wunsch des Eigentümers der Flurstücke 1443 und 1478, Flur 1, Gemarkung Petershagen, sein Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Derzeit ist eine Wohnbebauung des Grundstückes nicht zulässig, da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Das heißt, das Grundstück kann nicht mehr einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

Auch das gegenüberliegende Flurstück 495 wird nicht zu Wohnzwecken genutzt und ist dem Außenbereich zuzuordnen. In beiden Fällen handelt es sich um bereits parzellierte Flächen, die durch die Franz-Lahde-Straße erschlossen sind.

Planziel ist, die bisherigen Außenbereichsflächen (Flurstücke 495, 1443, 1478) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen und damit die Zulässigkeit für eine Bebaubarkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes herzustellen.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgte eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Diese wurden mit Schreiben vom 25. September 2009 um eine Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wertete der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 25. Februar 2010 aus. Die Abwägung durch die Gemeindevertretung erfolgte am 18. März 2010. In dieser Sitzung bestätigte sie auch den zweiten Entwurf der städtebaulichen Satzung und beschloss, eine weitere Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese fand vom 31. März bis 20. April 2010 statt. Aus der Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurf am 20. Mai 2010 ergaben sich keine weiteren Änderungen. Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf fasste in ihrer Sitzung am 20. Mai 2010 den Satzungsbeschluss.

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbebauung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Petershagen im westlichen Teil der Franz-Lahde-Straße. Diese zweigt von der Uhlandstraße in westliche Richtung ab. Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an die Gemarkung Bruchmühle der Stadt Altlandsberg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 495, 1443, 1478 sowie ein Teilstück des Flurstückes 504 (Straße) der Flur 1 der Gemarkung Petershagen. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.815 m².

Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese). Im Westen grenzen eine kleinere Waldfläche und im Südwesten eine Baumschule an das Gebiet. Im Süden und Osten schließt sich Einfamilienhausbebauung mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern an.

Die ein- bis dreigeschossigen Wohngebäude bilden auf der gesamten Länge der Franz-Lahde-Straße keine einheitlichen Baufluchten, jedoch sind die drei auf der nördlichen Seite angrenzenden Grundstücke straßennah bebaut während auf der südlichen Seite die Bebauung zurückgesetzt ist. Die Stellung der Gebäude ist heterogen.

3. Planungsvorgaben

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree teilen mit, dass die städtebauliche Satzung sich in Übereinstimmung mit den Erfordernissen und den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung befindet. Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Randbereich des Gestaltungsraums Siedlung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B).¹

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Bestand

4.1 Bauliche Nutzung

Die Flurstücke 1443 und 1478 sind unbebaut. Sie werden für Erholungszwecke genutzt. Auf dem Flurstück 495 befinden sich zwei Wochenendhäuser sowie eine Garage und ein Schuppen. Auch hier finden Erholungsnutzung bzw. gärtnerische Nutzung statt.

4.2 Verkehr und Erschließung

Die Grundstücke befinden sich am westlichen Ende der Franz-Lahde-Straße und werden über diese erschlossen. Bei der Franz-Lahde-Straße handelt es sich um eine 200 Meter lange Anliegerstraße, die in westliche Richtung von der Uhlandstraße abzweigt und als Sackgasse endet. Die unbefestigte Straße hat eine Breite von 15,4 m und ist an den Seitenrändern mit Trittrassen bewachsen.

Die Uhlandstraße mündet 100 Meter nördlich auf die L 234 (Eggersdorfer Chaussee), die in südöstlicher Richtung zum Ortsteil Eggersdorf und weiter zur L 303 (Strausberg, Rüdersdorf), in nordwestlicher Richtung nach Bruchmühle und weiter zur L 33

¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung 23.10.09; Regionale Planungsgemeinschaft 16.10.09

(Altlandsberg) führt. Der S-Bahnhof Petershagen Nord befindet sich ca. 1,8 Kilometer südlich des Plangebietes.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke 1478, 1443 und 495 sind schmutzwassertechnisch erschlossen (SW-Grundstücksanschlüsse). Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke ist zurzeit nicht gegeben. Der Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) weist darauf hin, dass die Herstellung der Trinkwasseranschlüsse und die dafür notwendige Leitungslegung nach Antragstellung beim WSE erfolgt.² Die Löschwasserversorgung für die Grundstücke ist gesichert. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich vor dem östlichen Nachbargrundstück (Franz-Lahde-Straße 7) und vor dem südlich des Gebietes gelegenen Grundstück Hölderlinstraße 9.³

Die Versorgung mit den Energieträgern Strom und Erdgas ist gesichert. Das Versorgungsunternehmen E.ON edis AG hat der Gemeinde seinen aktuellen Bestandsplan (Stand 5. Oktober 2009) zur Verfügung gestellt.⁴ Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind und vor Beginn der Baumaßnahmen in jedem Fall die Bestandspläne durch die bauausführenden Firmen angefordert werden müssen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Umverlegungen der Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind diese rechtzeitig vor Beginn zu beantragen. Das Versorgungsunternehmen EWE Netz GmbH (Erdgas) weist darauf hin, dass die Versorgungsleitungen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt werden. Die Oberflächenbefestigung soll in der Weise erfolgen, dass Hausanschlüsse, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen etc. problemlos durchgeführt werden können. Nachfolgend arbeitende Baufirmen werden dazu aufgefordert, sich über neue verlegte Leitungen zu informieren.⁵

4.4 Natur und Landschaft

Das nördliche Grundstück (Flurstücke 1443, 1478) ist unbebaut und mit Zierrasen bepflanzt. Im westlichen und nördlichen Bereich befinden sich einige Laub- und Nadelbäume mit teilweise sehr großem Stammumfang und Kronendurchmesser (2,42 m / 12 m).

Über das südliche Wochenendgrundstück (Flurstück 495) verteilen sich gut zwei Dutzend Obstbäume, darunter ein Nussbaum und wenige andere Laubbäume. Die nördlichen, westlichen und südlichen Randbereiche des Grundstückes sind größtenteils mit Nadelbäumen bewachsen, teilweise in sehr dichter Form, so dass sie eine natürliche Eingrenzung zur offenen Wiesenlandschaft bilden.

Die Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Petershagen/ Eggersdorf geschützt.

² Stellungnahme des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) vom 13. Oktober 2009

³ Stellungnahme des WSE vom 10. Februar 2010

⁴ Der Bestandsplan liegt der Stellungnahme der E.ON edis AG vom 5. Oktober 2009 bei.

⁵ Stellungnahme der EWE Netz GmbH vom 30. September 2009. Ein Bestandsplan vom 30. September 2009 liegt dieser Stellungnahme bei.

5. Entwicklungsziele

Ziel der Satzung ist, die bisherigen Außenbereichsgrundstücke in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen und damit die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB herzustellen. Insofern haben sich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie äußere Gestaltungsmerkmale der baulichen Anlagen an der Umgebungsbebauung zur orientieren. Hierfür werden keine gesonderten Festsetzungen betroffen. Die im ersten Entwurf (Juli 2009) enthaltenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtlichen Bauvorschriften wurden im Ergebnis der Abwägung gestrichen.

Das Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland hat in seiner Stellungnahme vom 16. Oktober 2009 darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB keinen vollwertigen Ersatz für einen Bebauungsplan darstellt, sondern lediglich das Einfügen in die Situation nach § 34 BauGB gewährleisten soll. Infolgedessen dürften ihre Regelungen nicht in die Nähe eines qualifizierten Bebauungsplanes geraten. Einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB können jedoch gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB getroffen werden. Dazu zählt die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Darüber hinaus erfordert die Aufstellung der Satzung die Anwendung der Eingriffsregelung. Deshalb werden zusätzlich Festsetzungen zum Ausgleich baulicher Eingriffe getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Hauptnutzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Auf dem nördlichen Grundstück (Flurstücke 1443, 1478) beträgt der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie vier Meter. Er nimmt damit die Abstandsfläche der benachbarten östlichen Grundstücke auf. Das Baufeld berücksichtigt zwei Eichen mit ca. 2,40 m Stammumfang und zwölf Meter Kronendurchmesser im Nordwesten, die durch einen Mindestabstand von acht Metern ausreichend geschützt werden. Gegenüber dem ersten Entwurf wurde das Baufeld in westlicher Richtung um drei Meter erweitert und seine Tiefe um einen Meter reduziert. Seine Fläche vergrößert sich dadurch von 180 m² auf 210 m². Damit soll einerseits dem Wunsch des Grundstückseigentümers Rechnung getragen werden, optimale Bedingungen für die Nutzung regenerativer Energien zu schaffen (Ost-West-Firstrichtung), andererseits soll der Schutz des wertvollen Baumbestandes gewährleistet werden. Die nördlichen und westlichen Grundstücksflächen bleiben als Grün- und Erholungsflächen erhalten und bilden einen harmonischen Übergang zur offenen Wiesenlandschaft.

Das Baufeld auf dem südlichen Grundstück (Flurstück 495) rückt entsprechend der östlichen Nachbarbebauung in den mittleren Grundstücksbereich, so dass sowohl im vorderen Bereich (20 m tief) als auch im hinteren Bereich (27 m tief) großzügige Gärten, Grün- und Erholungsflächen erhalten bleiben und auch hier den harmonischen Übergang in die offene Landschaft sichern.

Die Baufelder orientieren sich zudem an dem teilweise sehr wertvollen Laub- und Nadelbaumbestand (vgl. oben). Der auf dem Flurstück 495 an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Nadelbaumbestand erfüllt die Funktion einer „grünen“

Siedlungseingrenzung und soll erhalten bleiben. Beide Baufelder weisen eine Tiefe von 15 Metern auf. Aufgrund der sehr grenznahen Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 507 – der Grenzabstand liegt unter einem Meter – beträgt der Abstand des Baufeldes auf den Flurstücken 1443 und 1478 sechs Meter.

Die unverbauten Vorgärten dienen wie die nicht bebaubaren hinteren Grundstücksbereiche dazu, die Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern und den Baumbestand zu schützen. Insofern unterliegt die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden (Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO über ein Meter Höhe) weiteren Restriktionen. Ausgenommen davon werden Einfriedungen, da diese generell entlang von Grundstücksgrenzen und folglich außerhalb der für die genannten Anlagen festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden. Auf dem nördlichen Grundstück dürfen diese Anlagen innerhalb des Baufeldes sowie außerhalb des Baufeldes auf der dafür ausgewiesenen Fläche errichtet werden. Diese weist einen Abstand von 15 m zur Straßenbegrenzungslinie auf und gewährt – wie die überbaubare Fläche für die Hauptnutzung – mit acht Metern einen sicheren Abstand zum Schutz der beiden oben erwähnten wertvollen Eichen. Der vergrößerte Abstand zur Straße ist durch das grenznahe Wohnhaus mit westlich ausgerichtetem Fenster auf dem Flurstück 507 bedingt.

Auf dem südlichen Flurstück gilt ein Mindestabstand von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie. Der Höchstabstand wird durch die hintere Baugrenze für die Hauptanlage und deren Verlängerungen festgesetzt. Zur westlichen Flurstücksgrenze ist ein Abstand von sechs Metern einzuhalten, um den Baumbestand im westlichen Randbereich zu schützen. Die gegenüber dem ersten Entwurf erweiterte überbaubare Fläche für Garagen und Nebenanlagen bewirkt, dass sich nunmehr beide, auf dem Grundstück vorhandenen Bungalows innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Die Festsetzung der Höchstabstände soll dazu beitragen, lange Zufahrten und damit eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

6. Belange von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsregelung

Sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Nr.3 Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eingriffe sind zu unterlassen. Sind Eingriffe nicht zu vermeiden, so soll ihr Umfang minimiert und der unvermeidbare Eingriff so ausgeglichen werden, dass beeinträchtigte Funktionen oder das Landschaftsbild (evtl. neu gestaltet) wieder hergestellt sind oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind (Eingriffsregelung). Die Verpflichtungen regeln sich nach dem Verursacherprinzip (BNatSchG, BbgNatSchG Abschnitte 3).

Das Land Brandenburg hat Veränderungen der Natur und Landschaft definiert, die regelmäßig den Eingriffstatbestand erfüllen (§ 10 (2) BbgNatSchG). Danach gelten als Eingriffe insbesondere die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich. Hilfsweise kann auch die Bestimmung herangezogen werden, dass die Überdeckung oder Beseitigung von mehr als einhundert Quadratmeter Bodendecke oder eine Erhöhung/Vertiefung von mehr als dreißig Quadratmeter Bodenfläche als Eingriffe gelten (ebenda).

Nachfolgend werden die Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dargestellt.

6.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Satzungsbereich erfasst Teilflächen des Strausberger Sanders und ist somit von sandigem bis schwach lehmigem Oberboden mit sandigem, durchlässigem Untergrund geprägt. Westlich des Geltungsbereichs, mit dem Straßenende auf den um ca. 1 m tiefer liegenden Wiesen der Bruchmühler Gemarkung, beginnen sandige bis schwach humose holozäne Flusssandflächen mit nahem Grundwasser (Preuß. Bodenkarte, Sect. Altlandsberg, Berlin 1882). Funktionsausprägungen besonderer Bedeutung sind den Böden am Standort nicht zuzuordnen. Sie sind verbreitet vorhanden und typisch für die Region. Die Böden sind im Geltungsbereich der Satzung anthropogen überprägt und als Hortisole anzusprechen.

Satzung

Mit der Satzung soll die Errichtung von Wohngebäuden auf den Erholungsgrundstücken zulässig werden. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist von einer Versiegelung, Überbauung und Umlagerung von Böden auf etwa 200 m² Grundfläche auf jedem Baugrundstück auszugehen. Die Pflichten zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes gelten unbenommen.

Eingriff:

Dauerhafter Entzug der Bodenfunktionen auf 400 m² im Geltungsbereich der Satzung. Davon:

200 m ²	Flst. 495
200 m ²	Flst. 1443, 1478

Vermeidung:

Durch Teilversiegelung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Freisitzen u. a. können überbaute Böden Teilfunktionen bewahren. Es wird davon ausgegangen, dass damit auf den Baugrundstücken Vermeidungspotenziale von jeweils 50 m² Fläche umgesetzt werden können.

Ausgleich:

Auf dem Flurstück 495 ist die satzungsgemäße Bebauung nur mit einem Rückbau vorhandener baulicher Anlagen umzusetzen. Somit ist ein Teilausgleich von 50 m² Versiegelungsfläche durch Rückbau anrechenbar. Der verbleibende erforderliche Ausgleich wird regelmäßig durch Aufwertung und Sicherung von Bodenfunktionen durch Gehölzpflanzungen gesichert.

Unter Einbeziehung der o. g. Vermeidungspotenziale ergeben sich folgende Defizite und Ausgleichserfordernisse:

Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelung durch Gehölzpflanzungen:

Fläche	Eingriff	Vermeidung Teilausgleich	Defizit	Kompensation		
				Bäume	oder	Sträucher (zwei- oder mehrreihig)
Flst. 495	200 m ²	100 m ²	100 m ²	2		je Baum: 50 m ² Strauchpflanzung
Flst. 1443 1478	200 m ²	50m ²	150 m ²	3		

6.3 Schutzgut Gewässer

Oberflächengewässer werden nicht erfasst. Oberes Grundwasser ist im Tiefenbereich zwischen 2 bis 5 m zu erwarten, es ist infolge der vorherrschend sandigen Bodenoberfläche vor flächig eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der obere geschützte Grundwasserleiter ist in einem Tiefenhorizont von 10 bis 20 m zu erwarten. Das Satzungsgebiet ist nicht in Trinkwasserschutzzonen gelegen.

Die Eingriffe in diesem Schutzgut sind unter Beachtung der beiden erfassten Baugrundstücke und der satzungsgemäß zulässigen Bebauung als nicht erheblich einzustufen. Dies unterstellt bereits die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den erfassten Grundstücken. Einleitungen in Entwässerungsanlagen sind dabei nicht zulässig und nicht erforderlich. Die Satzung sieht keine Nutzungen vor, von denen eine besondere Gefährdung der Gewässer ausgeht. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Brandenburgischen Wassergesetzes, insbesondere zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Versickerung von Niederschlagswasser (Kapitel 3, 5 BbgWG), gelten unbenommen.

6.4 Schutzgut Flora/Fauna

Unabhängig von sonstigen Regelungen gelten die fachgesetzlichen Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dass u. a. im besiedelten wie unbesiedelten Bereich Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft auf Dauer gesichert sind. Dabei soll jeder dazu beitragen, dass Natur und Landschaft vor Schäden bewahrt und pfleglich genutzt und nachteilige Veränderungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Für den besiedelten Bereich wird gefordert, dass ausreichend Freiräume, Grünflächen und Gehölzgrün zu erhalten oder neu anzulegen und zweckmäßig den Bauflächen zuzuordnen sind (BNatSchG, Kapitel 1, BbgNatSchG – Abschnitt 1).

Einbeziehungssatzungen für Außenbereichsflächen können nur aufgestellt werden, wenn keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen und die biologische Vielfalt bestehen (§ 34 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 6 BauGB).

Bestand und Entwicklung

Biototypen

Fläche	Biototyp	Code
Flst. 495	Wochenendhausbebauung mit Bäumen	102502 PXG

Das Erholungsgrundstück ist mit zwei Wochenendbungalows bestanden. Es ist ein strukturreicher Gartenbiotop mit Rasen, einigen Blumenbeeten, nieder- und mittelstämmigen Obstbäumen. An der westlichen Grenze stocken ältere Nadelbaumbestände, auch die Franz-Lahde-Straße schirmen einige Koniferen ab.

Flst. 1443, 1478	Garten/mit Vielschnittrassen und wertvollem Baumbestand	10111 PGE
-------------------------	---	-----------

Der Biotop wird durch einen parkähnlich gestalteten Garten mit Kurzrasen und westlich und nördlich abschließendem älterem Baumbestand aus einigen Sand-Birken, Stiel-Eichen, Wald-Kiefern und Rotfichten gebildet. Er wird an der Straße und südwestlichen Grenze von einer Thuja-Hecke eingefasst.

Eingriff und Vermeidung

Die mit der Satzung zulässigen bebaubaren Grundstücksflächen sind so zugeordnet, dass die Einfügung in den Siedlungsbereich gesichert und Eingriffe in den Biotopbestand vermindert werden. Die Bauflächen sind durch die vorhandenen Zufahrten gut erreichbar. Es werden jeweils Zierrasenflächen erfasst. Bei Ausnutzung der Grundflächen auf dem Flurstück 495 ist der Rückbau vorhandener baulicher Anlagen erforderlich. Erfasst werden auch einige niedrige, im Aufbau stark veränderte Obstbäume. Auf den Flurstücken 1443/1478 wird eine Schwarz-Kiefer (U:1,18 m/B:5/H:10) vom Baufeld überdeckt, auch eine Stechfichte (U:1,14 m/B:4/H:10) wird berührt und sehr wahrscheinlich entnommen. Einheimische Gehölze werden von den zulässigen baulichen Anlagen nicht betroffen. Sollten weitere zulässige Nutzungen mit dem Baumschutz kollidieren, ist das Verfahren gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde anzuwenden.

Die satzungsgemäße Einbeziehung der Gartenflächen in die Wohnsiedlung führt einheitlich zur Umwandlung zum Biototyp „Einzelhausbebauung mit Ziergärten – Code: 12261/OSRZ“. Aufgrund des dominierenden Waldbaumbestandes (nicht Waldsiedlung) und parkartiger Gestaltung erfolgt die Zuordnung zum „Typ Ziergarten“ (Zuordnung ´parkartige Gartenanlage´ ist im Kartierungsschlüssel nicht vorgesehen).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, auch von gemeinschaftlicher Bedeutung, werden von der Planung nicht berührt (BNatSchG, Kapitel 4; BbgNatSchG, Abschnitt 4).

Artenschutz

Gesetzlich geschützte Pflanzenarten kommen auf den Ziergartenflächen der einbezogenen Grundstücke nicht vor.

Alle heimischen Wildtierarten werden fast ausnahmslos nach Bundesartenschutzverordnung in der Liste der besonders geschützten Arten geführt. Zu dieser Kategorie gehören nach der Richtlinie der EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Europäische Vogelarten) auch alle heimischen Vögel. Lebensstätten streng geschützter Arten (Bundesartenschutzverordnung/Anlage 1 und die FFH-Richtlinie / Anlage IV) sind auf den Flurstücken des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven Gartennutzung und -pflege sind die Voraussetzungen für die Ansiedlung wildlebender Tierarten und ihrer Lebensstätten auf die typischen und häufig vorkommenden Arten der Siedlung beschränkt. Der bauliche Eingriff selbst erfasst dabei nur einen begrenzten Teil der Gartenbiotope.

Der Schutz vorkommender Arten ist in der Baudurchführung sicherzustellen. Dies kann aufgrund ihrer Verbreitung vor allem einzelne Arten der Kleinsäuger, Vögel und Lurche betreffen. Hierbei sind insbesondere BNatSchG § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und BbgNatSchG §§ 34 (Nist-, Brut- und Lebensstätten), 38 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten) konsequent einzuhalten. Dazu gehört auch die Einhaltung des Verbotes der Rodung von Gebüsch und Bäumen in der Zeit vom 1. März bis 30. September. Für den Fall, dass Arten aufgrund der Nutzungsänderung verdrängt werden, sind im Umfeld vielfältige Ausweichhabitate vorhanden, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ausgleich

Die auf den Baugrundstücken neu entstehenden Siedlungsbiotope (Einzelhausbebauung mit Ziergärten auf großen Grundstücken) entsprechen in ihrer Biotopwertigkeit den Bestandsbiotoptypen der Erholungsgärten. Die wertbestimmenden heimischen Gehölze und nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützte Bäume werden durch die Ausweisung von zwei Bauflächen nicht betroffen. Erhebliche Eingriffe in Biotope sind mit der Bebauung nicht verbunden.

Der bestehende Gehölzschutz und die als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden festgesetzten Gehölzpflanzungen sichern auch weiterhin vielfältige Strukturangebote der Gartengrundstücke für die Siedlungsf fauna (Bildung an die Pflanzenliste). Ein darüber hinaus gehendes Ausgleichserfordernis ist danach nicht zu begründen.

6.5 Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild

Es bestehen in der örtlichen Situation keine verbindlichen Vorgaben in diesem Schutzgut. Auch aufgrund der Lage des Satzungsereichs am Ende einer Sackgasse ergeben sich keine besonderen überörtlichen Anforderungen an die Grundstücksgestaltung. Eingriffe oder Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind nicht zu besorgen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsraumes nach BauGB und Pflanzenanforderungen nach BbgBauO. Nach § 34 BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung als Vorgabe für die Bebauung zu werten (Einfügungsgebot), ebenso wie der Ausschluss der Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Örtliche Sichtbeziehungen werden von der Eggersdorfer Straße in Bruchmühle nordwestlich des Geltungsbereiches berührt. Die von dort etwa 100 m entfernte nörd-

liche Grenze der Flurstücke 1443 und 1478 wird als Siedlungskante gegenüber dem Freiraum des dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Grünlandes wahrgenommen. Die nordwestlich auf den Flurstücken vorhandene Gehölzfläche erfüllt insofern eine landschaftsgestalterische Funktion. Zur Stützung dieser Funktion und ihrer nachhaltigen Entwicklung wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen (s. Schutzgut Boden) in diesem Bereich mit heimischen Laubgehölzen auszuführen. Geeignet ist hier auch eine Heckenpflanzung (s. Pflanzenliste).

7. Kosten

Die Gemeinde Peterhagen / Eggersdorf hat mit dem Eigentümer der Flurstücke 1443 und 1478 (Vorhabenträger) einen Vertrag abgeschlossen, in dem sich beide Parteien zur Zusammenarbeit bei der Beplanung der Fläche verpflichten. Der Eigentümer verpflichtet sich zudem, alle Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung entstehen.

8. Textliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.1 Baugrenzen

(s. Einzeichnungen in der Planzeichnung)

- 1.2 Garagen und Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Flurstücken 1443 und 1478 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf dem Flurstück 495 gilt für diese Anlagen ein Mindestabstand von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie. Als Höchstabstand gilt die hintere Baugrenze für die Hauptanlage und deren seitliche Verlängerungen. Zur westlichen Flurstücksgrenze ist ein Abstand von sechs Metern einzuhalten. Einfriedungen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind im wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 2.2 Im Zusammenhang mit der Errichtung zulässiger Wohngebäude sind auf dem Flurstück 495 zwei Bäume, auf den Flurstücken 1443 /1478 drei Bäume als Hochstämme (Umfang ab 12 cm) zu pflanzen. Anstelle von Baumpflanzungen können Sträucher gepflanzt werden (je Baum 50 m² mindestens zweireihige Strauchpflanzungen, Heister ab 1 m Höhe). Für die Baum- und Strauchpflanzungen

zungen sind die in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn (H)	Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche (H)
Carpinus betulus	Hainbuche (H)	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche (H)	Tilia cordata	Winter-Linde (H)

(H) – geeignet für Heckenpflanzung

9. Hinweise

1. Bodendenkmale⁶

Das Satzungsgebiet liegt unmittelbar neben dem geschützten Bodendenkmal Nr. 60.783 „Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit.“ Bei Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Erdarbeiten sind 14 Tage vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen.

2. Altlasten

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland teilt mit, dass laut aktuellem Altlastenkataster sich keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet befinden. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.⁷

3. Kampfmittel

Dem Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ist für das Plangebiet keine konkrete Kampfmittelbelastung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.⁸

4. Bohrungen und Aufschlüsse

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe weist darauf hin, dass bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß des Lagerstättengesetzes vom 4. Dezember 1934

⁶ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Denkmalfachbehörde) 6.10.09 und Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland 5.10.09.

⁷ Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch Oderland 19.10.09

⁸ Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst 7.10.09

(RGI. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert am 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992) besteht.⁹

⁹ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe 9.10.09.