

**Bebauungsplan "Klopstockstraße"  
Gemeinde Petershagen/Eggersdorf,  
Ortsteil Petershagen  
ENTWURF**

**Begründung  
gemäß § 13a BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB**

Aufstellung: Gemeinde Petershagen/Eggersdorf  
Der Bürgermeister  
Am Markt 8, 15345 Petershagen/Eggersdorf  
E-Mail: [info@petershagen-eggersdorf.de](mailto:info@petershagen-eggersdorf.de)

Planverfasser: PBP GmbH Frankfurt (Oder)  
Projektentwicklung – Beratung – Planung  
Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A  
Baumschulenweg 48  
15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: 0335 6835723  
Fax: 0335 6835766  
[thierbach@pbp-gmbh.de](mailto:thierbach@pbp-gmbh.de)

umweltrelevante Belange:  
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung  
Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Landschaftsarchitekt  
Siedlerweg 2, 15236 Treplin  
Tel: 033602 58001, Fax: 033602 58002  
[uwe.krauter@t-online.de](mailto:uwe.krauter@t-online.de)

Stand der Bearbeitung: 07.06.2021, (Index ...)

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
1.1.	Planungsanlass	4
1.2.	Erfordernis für ein B-Plan-Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
3.1.	Abgrenzung/Standort – räumlicher Geltungsbereich	5
3.2.	Eigentum	5
3.3.	Topographie	5
3.4.	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	5
3.5.	Grundstücks- und Gebäudenutzung	5
3.6.	Verkehrerschließung	5
3.7.	Technische Infrastruktur	5
3.8.	Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und naturschutzrechtliche Ausgangssituation	5
3.8.1.	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	5
3.8.2.	Fläche und Boden	6
3.8.3.	Wasser	6
3.8.4.	Luft und Klima	6
3.8.5.	Landschaft	6
3.8.6.	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	6
3.8.7.	umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	6
3.8.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	6
3.8.9.	naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Baumschutz und Natura 2000	6
3.8.10.	Biotopschutz	7
3.8.11.	allgemeiner Biotop- und Artenschutz	7
3.8.12.	besonderer Biotop- und Artenschutz	7
3.8.13.	Erholung in Natur und Landschaft	8
3.8.14.	Alleenschutz	8
3.8.15.	Horststandorte	8
3.9.	Altlasten	8
3.10.	Sonstige Nutzungseinschränkungen	8
<b>4.</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
4.1.	Bestehende Planungen	9
4.2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>9</b>
5.1.	Städtebauliche Einordnung	9
5.2.	Siedlungs- und Landschaftsraum	9
5.3.	Bebauung und Nutzung	10
5.4.	Verkehrerschließung	10
5.5.	Technische Infrastruktur	10

5.6.	Immissionsschutz	11
5.7.	Flächenbilanz	11
<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.	Bauweise, Baugrenze und Einfriedungen	12
6.4.	Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung	13
6.5.	Gestalterische Festsetzungen	13
6.6.	Wasserrechtliche Festsetzungen	13
6.7.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht, umweltrelevante Belange und Angaben zur Eingriffsregelung</b>	<b>14</b>
7.1.	allgemeine Hinweise	14
7.2.	umweltrelevante Angaben zu den Schutzgütern des Naturhaushalts	15
7.2.1.	allgemeine Angaben zur geplanten Bebauung	15
7.2.2.	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	15
7.2.3.	Fläche und Boden	15
7.2.4.	Wasser	15
7.2.5.	Luft und Klima	15
7.2.6.	Landschaft	16
7.2.7.	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	16
7.2.8.	umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	16
7.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
7.3.	umweltrelevante Angaben zu naturschutzrechtlichen Belangen	16
7.3.1	Eingriffsregelung	16
7.3.2.	naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Baumschutz und Natura 2000	16
7.3.3.	Biotopschutz	17
7.3.4.	allgemeiner Biotop- und Artenschutz	17
7.3.5.	besonderer Biotop- und Artenschutz	17
7.3.6.	Erholung in Natur und Landschaft	17
7.3.7.	Alleenschutz	17
7.3.8.	Horststandorte	17
<b>8.</b>	<b>Voraussichtlichen Auswirkungen</b>	<b>17</b>
8.1.	Städtebauliche Belange	17
8.2.	Umweltrelevante Belange	17
8.2.1.	Angaben zu den Schutzgütern des Naturhaushalts	18
8.2.2.	Angaben zu naturschutzrechtlichen Belangen	18
<b>9.</b>	<b>Umsetzung der Planung</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>18</b>

## 1. Anlass und Erfordernis

### 1.1. Planungsanlass

2017 erfolgte ein Bauantrag für eine Bebauung im hinteren Bereich eines Grundstückes in der Klopstockstraße. Dieser Bauantrag wurde von der Gemeinde und dem Bauordnungsamt abgelehnt, da das Vorhaben nicht dem Einfügungserfordernis entsprach. Zudem hätte es zu einer möglichen baulichen Verdichtung des Gebietes über das bisher zulässige Maß hinausgeführt. In der Folge wurden weitere Möglichkeiten einer Bebaubarkeit bei Verkleinerung und Verschiebung des geplanten Gebäudes erörtert. Daraus erfolgten weitere Abstimmungen zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Bauordnungsamt 2019/20 zur Zulässigkeit eines kleineren Gebäudes und zur Vorbildwirkung, die diese Bebauung erzielen könnte. Dem Bauausschuss wurden im Mai 2020 vier Varianten für die weitere Vorgehensweise vorgestellt. Im Ergebnis befürwortet der Bauausschuss die Schaffung von Baurecht auf dem betreffenden Grundstück. Die zum Außenbereich orientierten Grundstücke im östlichen Bereich sollen jedoch nicht weiter verdichtet werden.

### 1.2. Erfordernis für ein B-Plan-Verfahren

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Regelungsdichte soll möglichst gering sein. Der Bebauungsplan bildet die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung des Bauvorhabens.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Klopstockstraße“, OT Petershagen, gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das B-Planverfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Ein beschleunigtes Verfahren kann für Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich ist dies hier der Fall. Da die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird, ist keine Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen, auf deren Grundlage das Ausmaß der Umweltauswirkungen eingeschätzt werden muss. Zudem sind keine Schutzgebiete betroffen, die beeinträchtigt werden könnten. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung kann auch anderweitig erfolgen. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Baurecht im westlichen Blockinnenbereich
- Schutz der Grünstruktur in den hinteren Grundstücksteilen hin zum westlich angrenzenden Außenbereich

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung und Bauordnungsrecht treffen und das städtebauliche Ziel verfolgen, das Areal entsprechend dem Siedlungscharakter von Petershagen/Eggersdorf zu erhalten und zu entwickeln. Das beinhaltet für die Neubebauung die Fortführung der Proportionen und der Gebäudeausrichtung entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich maßstäblich an der Umgebungsbebauung und setzt sich im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet vorwiegend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dach zusammen.

Im Wesentlichen sollen die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang gebracht werden. Ziel ist eine geordnete und nachhaltige Nutzung unter Beachtung freiräumlicher und landschaftlicher Aspekte.

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1. Abgrenzung/Standort – räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich (das Plangebiet) liegt am östlichen Ortsrand des OT Petershagen der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf (Landkreis Märkisch-Oderland) an der Rückertstraße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Klopstockstraße, östlich durch das Flurstück 578 (Landwirtschaftsfläche), im Süden durch die Rückertstraße und im Westen durch die Uhlandstraße begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,15 ha

#### **Standortcharakteristik**

Die Fläche ist nahezu eben. Innerhalb des Quartiers ist wesentlicher Baumbestand vorhanden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken.

#### **3.2. Eigentum**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 600, 601, 607, 608/2, 609, 610, 616, 617, 1322, 1360, 1361, 1406, 1697, 1759, 1760, 1761, 1762, 1887, 1888, 1891, 1892, 1912, 1913, 1990 und 1991 der Flur 1 der Gemarkung Petershagen. Die Grundstücke sind in Privateigentum.

#### **3.3. Topographie**

Das Plangebiet liegt auf ca. 57,00 Meter über DHHN und ist nahezu eben.

#### **3.4. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen**

Als typisches Einfamilienhausgebiet ist das Plangebiet mit Wohnhäusern, Garagen, Carports und Nebengebäuden bebaut. Die räumliche Struktur besteht aus einer dem Straßenverlauf folgenden, offenen Einzelhausbebauung aus 1- bis 2-geschossigen Gebäuden mit vorwiegend Sattel- und Walmdächern.

#### **3.5. Grundstücks- und Gebäudenutzung**

Im Geltungsbereich bestehen auf den privaten Grundstücken ausschließlich Wohnnutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung bestehender, bebauter Grundstücke überschreitet die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nicht.

#### **3.6. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Anliegerstraßen Rückertstraße, Uhlandstraße und Klopstockstraße verkehrlich erschlossen.

#### **3.7. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist mit technischen Medien erschlossen (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung).

Die Regenentwässerung erfolgt über Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung. Es ist am Standort versickerungsfähiger Boden vorhanden.

Alle Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Versorgungsleitungen, Kanäle, Kabel usw.) sind im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Es bestehen keine gesonderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Privatgrundstücken.

#### **3.8. Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und naturschutzrechtliche Ausgangssituation**

##### **3.8.1. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum der Gemeinde Petershagen-Eggersdorf und ist durch eine typische Wohnbebauung mit waldartigem Charakter und einer Grundflächenzahl von ca. 0,3 im Bestand gekennzeichnet.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind damit durch urbane Arten- und Lebensgemeinschaften vorgeprägt.

Das Vorkommen von geschützten Arten ist insbesondere im Bereich der gebäudebrütenden Arten zu erwarten, vor allem Singvögel mit Freibrütern im umfangreich vorhandenen Baumbestand, mit Gebäudebrütern und mit Höhlenbrütern in den gegebenenfalls vorhandenen Baumhöhlen bzw. in bereits vorhandenen Nistkästen auf den privaten Grundstücken.

Weiterhin kann mit Vorkommen von Fledermäusen, auch hier wieder vorrangig für gebäudebewohnende Arten und Arten der waldartigen Gebiete, gerechnet werden.

In den privaten Hausgärten kann weiterhin mit Vorkommen von geschützten Reptilien (vorrangig Zauneidechse und Blindschleiche) gerechnet werden, insbesondere dann, wenn strukturreiche Elemente auf den Grundstücken vorhanden sind, wie z.B. Komposthaufen o. ä. siedlungstypische Strukturen.

Für alle anderen Artengruppen ist mit typischen urbanen Arten zu rechnen, insbesondere streng und besonders geschützte Artenvorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung als Siedlungsraum weitgehend ausgeschlossen werden.

### **3.8.2. Fläche und Boden**

Der gesamte Bereich ist bereits durch bauliche Nutzungen mit einem Wohngebietscharakter geprägt. Die Fläche ist damit baulich vorgeprägt und der Boden mit siedlungstypischen Beeinträchtigungen vorbelastet.

### **3.8.3. Wasser**

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (siehe sonstige Begründung). Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird aktuell im Plangebiet versickert.

### **3.8.4. Luft und Klima**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum einer Gemeinde und ist damit durch das typische innerörtliche Klima geprägt. Der waldartige Charakter trägt zu einer entsprechenden Klimamilderung für das Baugebiet und die umliegenden Gebiete bei.

### **3.8.5. Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Randlage der Ortschaft im Übergang zum Landschaftsraum. Durch den aktuell waldartigen Charakter wird ein harmonischer Übergang in den un bebauten Landschaftsraum ermöglicht.

### **3.8.6. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Wohngebiet im Siedlungsraum mit einem waldartigen Charakter dar. Damit sind Beeinträchtigungen für den Menschen und seine Gesundheit ausschließlich durch typische Emissionen der Wohngebiete vorhanden.

### **3.8.7. umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **3.8.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Plangebiet haben sich für Wohngebiete typische Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entwickelt, insbesondere sind urbane Arten- und Lebensgemeinschaften an die gebäudegeprägte Nutzung der Flächen angepasst und teilweise davon abhängig. Insbesondere Nebengebäude stellen interessanten Lebensraum für gebäudebewohnende Arten dar.

### **3.8.9. naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Baumschutz und Natura 2000**

Das Plangebiet befindet sich nicht unmittelbar in Schutzgebieten, jedoch ca. 400 m von hochwertigen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten entfernt, wie die nachfolgende Abbildung zeigt:



Schutzgebiete in der Umgebung:

Schutzgebietstyp      Landschaftsschutzgebiet (LSG)  
 Gebietsname            **Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter**  
 Gebietsnummer        3448-603

Schutzgebietstyp      Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)  
 Gebietsname            **Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch**  
 Gebietsnummer        DE 3448-302

Schutzgebietstyp      Naturschutzgebiet (NSG)  
 Gebietsname            **Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch**  
 Gebietsnummer        3448-501

Im Umfeld des Plangebiets sind weitere Wohngebiete vorhanden, die sich in geringer Entfernung zu den Schutzgebieten befinden, sodass gegebenenfalls vorhandene Auswirkungen auf das Schutzgebiet den aktuellen Zustand im Schutzgebiet bereits kennzeichnen.

Es gibt eine Aufhebungssatzung zur Satzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 24.1.2019, der Baumbestand ist damit aktuell lediglich durch die allgemeinen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen der Eingriffsregelung und des allgemeinen Artenschutzes geschützt.

### 3.8.10. Biotopschutz

Im Plangebiet sind aktuell keine geschützten Biotope vorhanden.

### 3.8.11. allgemeiner Biotop- und Artenschutz

Bezogen auf den allgemeinen Biotop- und Artenschutz sind die Vorgaben des § 39 Abs. 1 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes aktuell zu berücksichtigen.

### 3.8.12. besonderer Biotop- und Artenschutz

Mit der aktuell vorhandenen Bebauung der Wohn- und Nebengebäude besteht Lebensraum für gebäudebewohnende Arten insbesondere der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und sonstige Kleinsäuger.

Im Bereich der Gartenanlagen besteht potentieller Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten der Reptilien (z.B. Zauneidechse), in eingeschränkter Art und Weise gegebenenfalls auch für Insekten.

Durch die den Bestand festsetzenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind jedoch keinerlei Änderungen an diesen Zustand zu erwarten, sodass keinerlei artenschutzrechtliche Belange durch die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans berührt werden.

Damit sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erst dann zu berücksichtigen, wenn durch bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken eine signifikante Erhöhung des Risikos auf Störungen bzw. Tötungen von im Bereich vorkommenden Arten zu erwarten ist.

### **3.8.13. Erholung in Natur und Landschaft**

Der Erholungswert wird durch die gebäudenahen Möglichkeiten im Bereich der Freiflächen geprägt, hier insbesondere durch den Waldcharakter. Der Erholungswert ist damit gegenüber anderen Wohngebieten als erhöht einzustufen.

### **3.8.14. Alleenschutz**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Alleen vorhanden, die das Plangebiet begleitenden Straßenräume sind jedoch teilweise durch Alleenartigen Baumbestand gekennzeichnet. Mit der Planung wird der Alleenschutz nicht berührt.

### **3.8.15. Horststandorte**

Horststandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden und werden damit nicht berührt.

## **3.9. Altlasten**

Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.

## **3.10. Sonstige Nutzungseinschränkungen**

### **Denkmalschutz:**

Im Geltungsbereich sind keine sichtbaren Bau- und Kulturdenkmale vorhanden. Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Bauvorhaben nicht berührt.

### **Bodendenkmale:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 60783 – „Bronzezeitliches Gräberfeld an der Uhlandstraße“.

Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutz-gesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten. Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 <3>). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>).

### **Kampfmittelbelastung:**

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für die Baugrundstücke ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

### **Trinkwasserschutz:**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf.



Dementsprechend sind die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006 (GVBl. II/06, Nr.30, S.497) zu beachten.  
Es sind keine stationären Einrichtungen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) berührt.

**Leitungsbestand:**

Im Geltungsbereich, außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ist kein zu berücksichtigender Leitungsbestand vorhanden.

**Fernwärmesatzung:**

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer Fernwärmesatzung.

## 4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

### 4.1. Bestehende Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbauland dar.  
Im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der „Siedlungsfläche Kategorie II“. Dies bedeutet „Nachverdichtung im Bestand unter besonderer Berücksichtigung des Waldcharakters“.

### 4.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurden keine Widersprüche der Planungsabsicht zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erkannt.

**Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung:**

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Nach den Darstellungen in der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungen (Z 5.6 LEP HR). Hier ist die quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Für den Geltungsbereich sind im Sachlichen Teilplan "Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree keine flächenbezogenen Festsetzungen (i. S. v. beachtungspflichtigen Zielen) getroffen worden.

**Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle:**

Das Vorhaben ist mit den regionalen Zielen (Maßstab 1:100.000) der Raumordnung vereinbar.

Hinweis:

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III B. Die untere Wasserbehörde des Landkreises MOL ist im weiteren Verfahren einzubeziehen.

Das Vorhaben wird von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht berührt.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1. Städtebauliche Einordnung

Die Bebauung von Grundstücken mit Wohngebäuden im westlichen Blockinnenbereich ordnet sich städtebauliche in die bestehende Wohnbebauung ein.

### 5.2. Siedlungs- und Landschaftsraum

Gemäß den Vorgaben der Gemeinde soll der Waldcharakter im Baugebiet gesichert werden. Zu diesem Zweck wurde in den Bebauungsplan zeichnerisch eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen) fest-gesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wird abgesichert, dass der Charakter dieser Fläche dauerhaft erhalten bleibt, was im Ausgangszustand insbesondere auch aufgrund der aufgehobenen Baumschutzsatzung aktuell so nicht möglich wäre.

Damit kann insbesondere das von der Gemeinde gewünschte Landschaftsbild erhalten bleiben.

### **5.3. Bebauung und Nutzung**

Allgemein soll für alle vorhandenen Bauten im Plangebiet ein Bestandsschutz erwirkt werden. Weitere bauliche Veränderungen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es bestehen nur noch punktuell Möglichkeiten für Neubau von Einfamilienhäusern oder Erweiterungen von bestehenden Wohnhäusern.

Mit den Einschränkungen in Art und Maß der baulichen Nutzung soll im Gebiet die bestehende Siedlungsstruktur erhalten und Nachbarschaftskonflikte vermieden werden. Ziel ist die Sicherung einer für die Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur hinreichenden Bebauungsdichte. Neue Gebäude orientieren sich in der Geschossigkeit und Baumasse an den bestehenden Gebäuden im Ort und sollen sich einfügen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Bestand und ermöglichen auf den meisten Grundstücken keine weitere bauliche Entwicklung. Auch für die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs ist im Falle einer Bebauung aufgrund der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Erhöhung der Grundflächenzahl zu rechnen.

### **5.4. Verkehrserschließung**

#### **Äußere verkehrstechnische Erschließung**

Die äußere verkehrstechnische Erschließung über die Orts- und Anliegerstraßen bleibt gesichert.

#### **Innere verkehrstechnische Erschließung**

Die private, innere Erschließung der Neubaugrundstücke erfolgt über teilversiegelte Zufahrten und Grundstücksflächen.

#### **Ruhender Verkehr**

Die baurechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

### **5.5. Technische Infrastruktur**

Zuständig für die technische Erschließung sind die Versorgungsunternehmen. Diese werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Der Erschließungsaufwand für wenige Neubauvorhaben ist durch die vorhandenen Medien in den angrenzenden Anliegerstraßen als gering einzuschätzen.

#### **Trinkwasser, Schmutzwasser**

Die konkreten Anschlussbedingungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung für den Neubau von Einfamilienhäusern sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

#### **Niederschlagswasser - Oberflächenentwässerung**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Im Verfahren wird der Versorgungsträger beteiligt.

#### **Sonstige Medien**

Die Erschließungsbedingungen für Medien wie Telekommunikation und Elektro (Mittelspannung) ändern sich im Plangebiet durch die Bebauungsplanung nicht. Im Verfahren werden die Versorgungsträger beteiligt.

#### **Brandschutz - Löschwasserversorgung**

Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes wird über die zentralen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen gesichert.

#### **Abfallentsorgung**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden, nicht verwertbaren Abfälle werden dem Landkreis Märkisch-Oderland überlassen. Rechtsgrundlage ist die gültige Abfallentsorgungssatzung des Landkreises in der aktuellen Fassung.

## 5.6. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden über geltendes Recht im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für zukünftige bauantragspflichtige Baumaßnahmen geprüft.

## 5.7. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m <sup>2</sup> )	in Prozent
1	Allgemeines Wohngebiet	21.500	100,00
2	Öffentliche Grünflächen	0,00	0,00
3	Öffentliche Verkehrsflächen	0,00	0,00
4	Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	<b>21.500</b>	100,00

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Textfestsetzung 1.a): Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Begründung:

Die nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzung steht dem Erhalt des Ortscharakters am angrenzenden Landschaftsraum entgegen und sollen somit ausgeschlossen werden.

Textfestsetzung 1.b): Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) dürfen nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie offenen Stellplätzen bebaut werden. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO).

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auf die Baufenster innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu konzentrieren, um die Vorgartenflächen in der Ortslage von Baulichkeiten freizuhalten, deren Erscheinungsbild im Ortsteil sowie den orts- und landschaftsgestalterischen Anspruch zu sichern.

Parkende Autos und Nebengebäude sollen nicht im zu erlebenden Siedlungsbereich in Erscheinung treten und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß bestimmt.

Textfestsetzung 2.a): Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 16 Abs. 2 S. 1 und Abs. 3 S. 1 BauNVO auf 0,2 festgesetzt. Die Grundfläche von Gebäuden darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Begründung:

Mit der expliziten Festsetzung der maximalen Grundflächenzahlen und der Begrenzung der Grundfläche von Wohngebäuden werden die zulässigen Werte gemäß BauNVO unterschritten. Damit wird dem Bestand und dem Ortsbild im Siedlungsbereich OT Petershagen Rechnung getragen.

Sie dient außerdem zur Reduzierung der Eingriffe und Erreichung einer realisierbaren Ausgleichsbilanz..

Textfestsetzung 2.b): Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu 60 % zulässig.

Begründung:

Damit wird dem Bestand an Nebengebäuden und –anlagen im Siedlungsbereich OT Petershagen Rechnung getragen. In Kombination mit Festsetzung 2.d sind durch die Überschreitung der 50% Grenze nach BauNVO nur geringfügige Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Textfestsetzung 2.c): Bei Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> ist eine Überschreitung der GRZ um weitere 50 m<sup>2</sup> zulässig, wenn die jeweiligen Anlagen in wasser- und luftdurchlässiger Weise hergestellt werden.

Begründung:

Damit wird dem Bestand auf den kleinen Grundstücken im Siedlungsbereich OT Petershagen Rechnung getragen.

Textfestsetzung 2.d): Zufahrten, Wege und befestigte Außenanlagen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässiger Weise herzustellen.

Begründung:

Damit wird dem Ziel, der Verringerung der Flächenversiegelung und der Einhaltung der Grundflächenzahl im Siedlungsbereich OT Petershagen Rechnung getragen.

Textfestsetzung 2.e): In der Fläche G1 mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen Nebenanlagen mit insgesamt maximal 25 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Grundstück errichtet werden.

Begründung:

Damit wird die baulichen Obergrenzen für Nebengebäude und Flächenbefestigungen zur Sicherung des Grünbestandes im Inneren des Geltungsbereiches eingeschränkt. Hier vorhandene Garagen und Nebengebäude erhalten Bestandsschutz.

Textfestsetzung 2.f): Für Wohngebäude mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche wird im Sinne des § 16 Abs. 2 S. 4 BauNVO eine Traufhöhe von 4 m festgesetzt.

Begründung:

Für Wohngebäude mit einer Grundfläche mit mehr als 150 m<sup>2</sup> soll die Gebäudekubatur begrenzt werden, um den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten. Gebäude mit einer solchen Grundfläche müssen daher für das zulässige Obergeschoss ein geneigtes Dach errichten.

Planfestsetzung: Geschoßzahlen sind als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf 2 Geschosse im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt werden. In Verbindung mit der gestalterischen Festsetzung (5.) werden Hausgrößen, Gebäude- und Dachformen eingefordert, die sich in die Umgebungsbebauung und den angrenzenden Gebäudebestand einfügen.

### **6.3. Bauweise, Baugrenze und Einfriedungen**

Planfestsetzung Einzel- und Doppelhausbebauung im WA

Begründung:

Die Festsetzung zielt auf die Einfügung in den bestehenden Siedlungsraum und auf den Schutz des an den Geltungsbereich angrenzenden Landschaftsbildes.

## 6.4. Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung

Festsetzung 3): *Im Wohngebiet darf auf Baugrundstücken mit Festsetzungen für Pflanzbindungen in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein durchschnittlicher Abstand von freiwachsenden großkronigen Laub- und Nadelbäumen von 8 m untereinander nicht überschritten werden. Bei notwendiger Erneuerung darf der Anteil der mit Bäumen überschirmten Fläche 80 vom Hundert nicht unterschreiten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

### Begründung:

Die zeichnerische Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen gibt vor, dass der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten ist, was bedeutet, dass Bäume bei Abgang entsprechend ersetzt werden sollen, Fällungen sind, außer aus Gründen der Verkehrssicherheit, damit nicht zulässig.

Die notwendige Ersatzpflanzung kann bei aktuell sehr eng stehenden Bäumen fachlich zu Problemen führen, sodass mit der textlichen Festsetzung Pflanzabstände für frei wachsende großkronige Bäume vorgegeben werden, die im Falle einer Neupflanzung nicht überschritten werden dürfen, sodass sich im ausgewachsenen Zustand des Baumes jeweils wieder ein geschlossenes Kronendach entwickeln kann. Der Bereich mit Festsetzungen für Pflanzbindungen ist durch einen waldartigen Baumbestand mit einem weitgehend geschlossenen Kronendach geprägt. Ziel der Festsetzung ist es, dieses Kronendach dauerhaft zu erhalten, sodass die zeichnerische Festsetzung durch die textliche Festsetzung spezifiziert wird. Die textliche Festsetzung spezifiziert für den Fall einer notwendigen Erneuerung den Pflanzabstand der Laub- und Nadelbäume untereinander mit einem erreichbaren Kronendurchmesser von mindestens 8 m bei einer arttypischen Kronenentwicklung, sodass eine Überschirmung der Fläche mit Pflanzbindungen mit einem Kronendach dauerhaft gesichert werden kann. Für den Fall einer notwendigen Entnahme von Bäumen (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit) und der daraus resultierenden Erneuerung soll darauf geachtet werden, dass der überschirmte Anteil 80 vom Hundert der Fläche mit den Pflanzbindungen nicht unterschreitet. Damit soll vermieden werden, dass der gesamte Baumbestand gleichzeitig entnommen wird und sich dadurch der überschirmte Flächenanteil und damit auch der Gebietscharakter deutlich abweichend zum gewollten Zustand verändert.

## 6.5. Gestalterische Festsetzungen

*Für neu zu errichtende oder zu verändernde bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten folgende Festsetzungen zur Gebäudegestalt:*

Textfestsetzung 4.): *Bei Satteldächern, Walm- oder Krüppelwalmdächern ist eine Dachneigung von maximal 45° zulässig. Bei anderen Dachformen ist eine Dachneigung von maximal 30° zulässig.*

### Begründung:

Mit der Begrenzung der Dachneigung soll in Kombination mit den Planfestsetzungen zu First- und Traufhöhe die Gesamtkubatur der Gebäude begrenzt werden. Die gestalterische Festsetzung zielt auf einen einheitlichen Siedlungscharakter ab.

## 6.6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 5): *Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

### Begründung:

Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden“. In diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen.

Im Vorhabengebiet sind versickerungsfähige Böden vorhanden. Dies ermöglicht eine Regenwasserverbringung auf den Baugrundstücken.

## 6.7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Nachrichtliche Übernahmen:

#### **Bodendenkmale**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 60783 – „Bronzezeitliches Gräberfeld an der Umlandstraße“.

(Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 § 2, Abs. 5 und § 7, Abs. 3, 9)

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Eggersdorf. (Rechtsgrundlage: Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006 (GVBl. II/06, Nr.30, S.497)

## 7. Umweltbericht, umweltrelevante Belange und Angaben zur Eingriffsregelung

### 7.1. allgemeine Hinweise

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch von einer Umweltprüfung abgesehen und kein Umweltbericht erarbeitet

Nach Prof. Dr. Michael Krautzberger (2014), „Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im Lichte der aktuellen Rechtsprechung“ ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren folgendes zu berücksichtigen:

*§ 13a Abs. 2 Nr. 1 befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1 a in der Abwägung zu berücksichtigen. ... Die Annahme, dass im Anwendungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung Umweltprobleme tendenziell geringer sein können als bei der Außenentwicklung, rechtfertigt lediglich die pauschale Abstandnahme von der Umweltprüfung. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung hat dessen ungeachtet in keiner Hinsicht einen geringeren Stellenwert als in den Fällen der Anwendung der Umweltprüfung.*

*Es bleibt allerdings bei der — uneingeschränkten — Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung. Es entfällt jedoch die Kompensationspflicht, als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG.*

*Es bedarf allerdings bei den Bebauungsplänen i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 keiner Ermittlung, ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch intensivieren und wie sie ausgeglichen werden sollen. Zwar kann die Prüfung der Kompensationserfordernisse einerseits nach Lage der Dinge auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Gegenstand der Abwägung sein. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht jedoch nicht. Der Gemeinde bleibt es aber unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 und des § 9 BauGB auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen.*

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gilt:

*Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbauland dar.*

*Im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Siedlungsfläche Kategorie II. Dies bedeutet „Nachverdichtung im Bestand unter besonderer Berücksichtigung des Waldcharakters“.*

Im Ergebnis befürwortete die Gemeinde die Schaffung von Baurecht auf dem betreffenden Grundstück. Die zum Außenbereich orientierten Grundstücke im östlichen Bereich sollen jedoch nicht weiter verdichtet werden. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Weiterhin gibt es eine Aufhebungssatzung zur Satzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung des Baumbestandes der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf vom 24.1.2019.

Gem. Arbeitshilfe Artenschutz im Bebauungsplan (Brandenburg) gilt:

*Verfügt die Gemeinde bereits über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden. Verfügt die Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.*

## **7.2. umweltrelevante Angaben zu den Schutzgütern des Naturhaushalts**

### **7.2.1. allgemeine Angaben zur geplanten Bebauung**

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird für den überwiegenden Teil der vorhandenen Grundstücke der aktuelle Bestand festgesetzt.

Die mit 0,2 sehr gering gewählte Grundflächenzahl für Baugebiete zeigt den Wunsch nach Erhaltung der aktuell relativ lockeren Bebauung an, die ergänzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zeigen die Bemühungen, auf den aktuellen Bestand einzugehen.

Mit den Festsetzungen wird es daher im Prinzip nur im Blockinnenbereich möglich, ein zusätzliches Wohngebäude einschließlich Nebengebäuden und -anlagen zu errichten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass auf den innenliegenden Grundstücken bereits Nebengebäude und bauliche Anlagen und eine gärtnerische Nutzung vorhanden sind.

Damit sind Veränderungen der baulichen Anlagen, jedoch keine erheblich nachteiligen Veränderungen gegenüber dem aktuellen Bestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten.

### **7.2.2. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Mit den geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der waldartige Wohngebietscharakter im Plangebiet gestärkt und langfristig gesichert. Insbesondere die ergänzende textliche Festsetzung zur Erhaltung des Baumbestandes und die textliche Festsetzung zur Einschränkung von Nebengebäuden in den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grünflächen machen es möglich, gegenüber den aktuell vorhandenen Möglichkeiten eine bauliche Entwicklung einzuschränken.

Damit sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten.

### **7.2.3. Fläche und Boden**

Die Fläche wird aktuell als Wohngebiet genutzt. Die Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans festgeschrieben und das Maß der baulichen Nutzung an den aktuellen Bestand angepasst. Damit ermöglicht der Bebauungsplan lediglich für den Blockinnenbereich die Errichtung eines Wohnhauses. In diesem Bereich sind jedoch aktuell bereits Nebengebäude und bauliche Anlagen (Schwimmbekken) vorhanden, sodass auch hier nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Bebauungsgrades gerechnet werden kann.

Damit sind Veränderungen für das Schutzgut Boden ausgeschlossen, sodass auch hier keinerlei Beeinträchtigungen abzuleiten sind.

### **7.2.4. Wasser**

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich keine Veränderungen für das Schutzgut Wasser ableiten. Die Bestimmungen des Trinkwasserschutzgebietes sind auch für bauliche Veränderungen im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können damit ausgeschlossen werden.

### **7.2.5. Luft und Klima**

Die Luftqualität und das Standortklima sind gegenwärtig durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt, der Anteil der möglichen baulichen Entwicklung ist so minimal, dass Auswirkungen auf die Luftqualität unter Standortklima ausgeschlossen werden können.

### **7.2.6. Landschaft**

Die mögliche bauliche Entwicklung beschränkt sich auf den Blockinnenbereich. Durch die gegenüber dem Bestand restriktiveren Festsetzungen zur Erhaltung des waldartigen Charakters im Bereich der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird damit langfristig das aktuell vorhandene Landschaftsbild gesichert. Dies wäre mit den allgemeinen Regelungen für den Innenbereich so nicht möglich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann damit das Landschaftsbild langfristig besser erhalten werden.

### **7.2.7. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Mit der sehr geringfügigen baulichen Veränderung im Blockinnenbereich können keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen abgeleitet werden, die sonstigen bauliche Nutzungen werden durch die Festsetzungen beibehalten, die Festsetzungen zur Erhaltung des waldartigen Charakters ermöglichen es, den gegenüber anderen Wohngebieten höheren Grünanteil langfristig zu sichern und damit ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen.

### **7.2.8. umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Mit dem Vorhaben werden keine Kultur- und sonstigen Sachgüter berührt.

### **7.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die aktuell vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vollumfänglich erhalten, erheblich nachteilige Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

## **7.3. umweltrelevante Angaben zu naturschutzrechtlichen Belangen**

### **7.3.1 Eingriffsregelung**

Mit den Vorgaben des Baugesetzbuches kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren auf die Eingriffsregelung verzichtet werden.

Zur Abschätzung von umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im Wesentlichen der aktuelle Bestand festgesetzt wird, bauliche Erweiterungen werden durch die für Wohngebiete sehr gering festgesetzte Grundflächenzahl nahezu auf keinem Grundstück möglich.

Auch die bauliche Entwicklung im Blockinnenbereich muss sich diesen Vorgaben entsprechend anpassen, mit der aktuell vorhandenen Bebauung mit Nebengebäuden und baulichen Anlagen wird sich die Grundflächenzahl auch im Blockinnenbereich nicht erheblich und nachteilig verändern.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsregelung im Vergleich von Bestand und Planung als neutral einzuschätzen ist.

Durch die Regelungen des Baugesetzbuches wird außerdem gezeigt, dass das gesellschaftliche Interesse an der Innenentwicklung von baulich bereits genutzten Flächen besonders groß ist. Mit dem Bebauungsplan wird speziell diesem Anliegen nachgekommen.

### **7.3.2. naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Baumschutz und Natura 2000**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben lediglich die aktuell vorhandene Nutzung, nur im Blockinnenbereich wird es möglich, auf einem Grundstück ein Wohngebäude zu errichten.

Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind jedoch lediglich aus den Randbereichen des Wohngebietes zu erwarten, die hier unverändert erhalten bleiben.

Damit können Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete sicher ausgeschlossen werden.

Die in den Bebauungsplan integrierten Festsetzungen zum Baumschutz auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern dauerhaft die Erhaltung von Baumbestand auf diesen Flächen und damit die Erhaltung des waldartigen Charakters. Diese Festsetzung dient einer Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet gegenüber dem Bestand.

Konkrete Eingriffe in den Baumbestand können aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zwingend abgeleitet werden, sodass gegebenenfalls notwendige Eingriffe in den Baumbestand auf der Ebene der Bauantragstellung bearbeitet werden müssen. Dazu dienen insbesondere die Festsetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bebauungsplan für die festgesetzten Flächen.



### **7.3.3. Biotopschutz**

Mit dem Vorhaben werden keine geschützten Biotope berührt, sodass Belange des gesetzlichen Biotopschutzes mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

### **7.3.4. allgemeiner Biotop- und Artenschutz**

Die Vorgaben des allgemeinen Biotop- und Artenschutzes gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz bleiben weiterhin unverändert auch für die mögliche Wohnbauentwicklung im Blockinnenbereich erhalten. Änderungen sind nicht abzusehen.

### **7.3.5. besonderer Biotop- und Artenschutz**

Der besondere Biotop- und Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, da es sich weitgehend um die Festsetzung des aktuellen Bestandes handelt, gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Flächen zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der besondere Biotop- und Artenschutz gestärkt, da dadurch wichtige Lebensräume im Baumbestand langfristig gesichert werden können.

Bei baulichen Veränderungen sind die artenschutzrechtlichen Verbote im Bauantragsverfahren entsprechend zu berücksichtigen, wie dies auch ohne die Regelungen der Bauleitplanung notwendig wäre.

Damit sind auch diesbezüglich keinerlei Beeinträchtigungen für den besonderen Biotop- und Artenschutz aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten, artenschutzrechtliche Verbote werden allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplans damit nicht berührt.

Aus diesem Grund sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan für den besonderen Biotop- und Artenschutz vorzusehen.

### **7.3.6. Erholung in Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird der aktuelle Bestand festgeschrieben, sodass sich der Erholungswert im Gebiet nicht verändern wird. Auch die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes im Blockinnenbereich beeinträchtigt den Erholungswert nicht, da auch diese Flächen bereits baulich vorgennutzt und gärtnerisch geprägt sind.

### **7.3.7. Alleenschutz**

Der Alleenschutz wird mit dem Vorhaben nicht berührt.

### **7.3.8. Horststandorte**

Horststandorte werden mit dem Vorhaben weder direkt im Plangebiet noch im näheren Umfeld berührt.

## **8. Voraussichtlichen Auswirkungen**

### **8.1. Städtebauliche Belange**

Für die festgesetzte Nutzung sind keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen in den Ortsteilstraßen zu erwarten. Es sind keine Beräumung von baulichen Anlagen, keine Baumfällungen und keine hohen Erschließungsaufwendungen erforderlich.

Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche wird der Geltungsbereich insgesamt mit maximal 20 Prozent durch Gebäude und befestigte Flächen überdeckt. Niederschlagswasser wird am Standort verbracht (Versickerung).

Es sind keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Geruchs- und Schallemissionen zu erwarten.

### **8.2. Umweltrelevante Belange**

Nachfolgend werden die bereits im Gliederungspunkt 7. beschriebenen Auswirkungen zusammenfassend dargestellt.

### **8.2.1. Angaben zu den Schutzgütern des Naturhaushalts**

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen der aktuelle Bestand festgeschrieben, lediglich für den Blockinnenbereich wird es möglich, ein Wohngebäude zu errichten. Aufgrund der aktuell vorhandenen Bebauung mit Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf diesen Flächen bleibt jedoch im Prinzip die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet erhalten.

Durch die Festsetzungen der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der textlichen Festsetzung zum verstärkten Baumschutz wird auf einem Flächenanteil von ca. 20 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die Erhaltung des Baumbestandes langfristig gesichert und die bauliche Nutzung durch Nebengebäude erheblich eingeschränkt, sodass hier eine Aufwertung für die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten ist, insbesondere auch für das Landschaftsbild.

Damit kann eingeschätzt werden, dass für die Schutzgüter des Naturhaushalts im Geltungsbereich eine geringfügige Aufwertung aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert.

### **8.2.2. Angaben zu naturschutzrechtlichen Belangen**

Wie in der sonstigen Begründung dargestellt, werden naturschutzrechtliche Belange mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem Bestand nicht berührt.

Insbesondere werden durch die Festsetzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange des besonderen und strengen Artenschutzes direkt berührt, da das aktuell vorhandene Art und Maß der Bebauung im Wesentlichen zu Erhaltung festgesetzt wird.

Bei baulichen Veränderungen, die durch die Bauleitplanung nicht detailliert erfasst werden können, müssen die artenschutzrechtlichen Verbote, insbesondere des allgemeinen Artenschutzes und des besonderen Artenschutzes gemäß den §§ 39 und 44 auf der Ebene des Bauantrages berücksichtigt werden.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans können daher keine drohenden artenschutzrechtlichen Verbote abgeleitet werden.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete können mit den bestandserhaltenden Festsetzungen des Bebauungsplans und den verschärften Festsetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Grüns sicher ausgeschlossen werden.

## **9. Umsetzung der Planung**

Der Gemeinde entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten. Sie schließt eine Kostenübernahmevereinbarung ab, die die Planungskosten und mögliche erforderliche Gutachten zu Lasten eines Vorhabenträgers regelt.

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Klopstockstraße“ wird Planungsrecht geschaffen. Danach können Baugenehmigungsverfahren durchgeführt und es kann Baurecht für Einzelvorhaben geschaffen werden.

## **10. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 | 3786

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist"  
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 | 1057

Raumordnungsgesetz Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.11.2017

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94),  
zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG)  
BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542  
zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])

Bauordnung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Bauordnung - BbgBO) Vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39/2018 S. 1)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37], S.3)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Landesentwicklungsprogramm 2017 (LEPro 2017) vom 18.12.2017 (GVBl, I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 31.05.2019 (GVBl, II, Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

Aufgestellt: Frankfurt (Oder), den 07.06.2021, Index ...

Planverfasser:  
PBP GmbH - Projektentwicklung, Beratung, Planung  
Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A  
Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: 0335-68357-23 (Fax: -67)