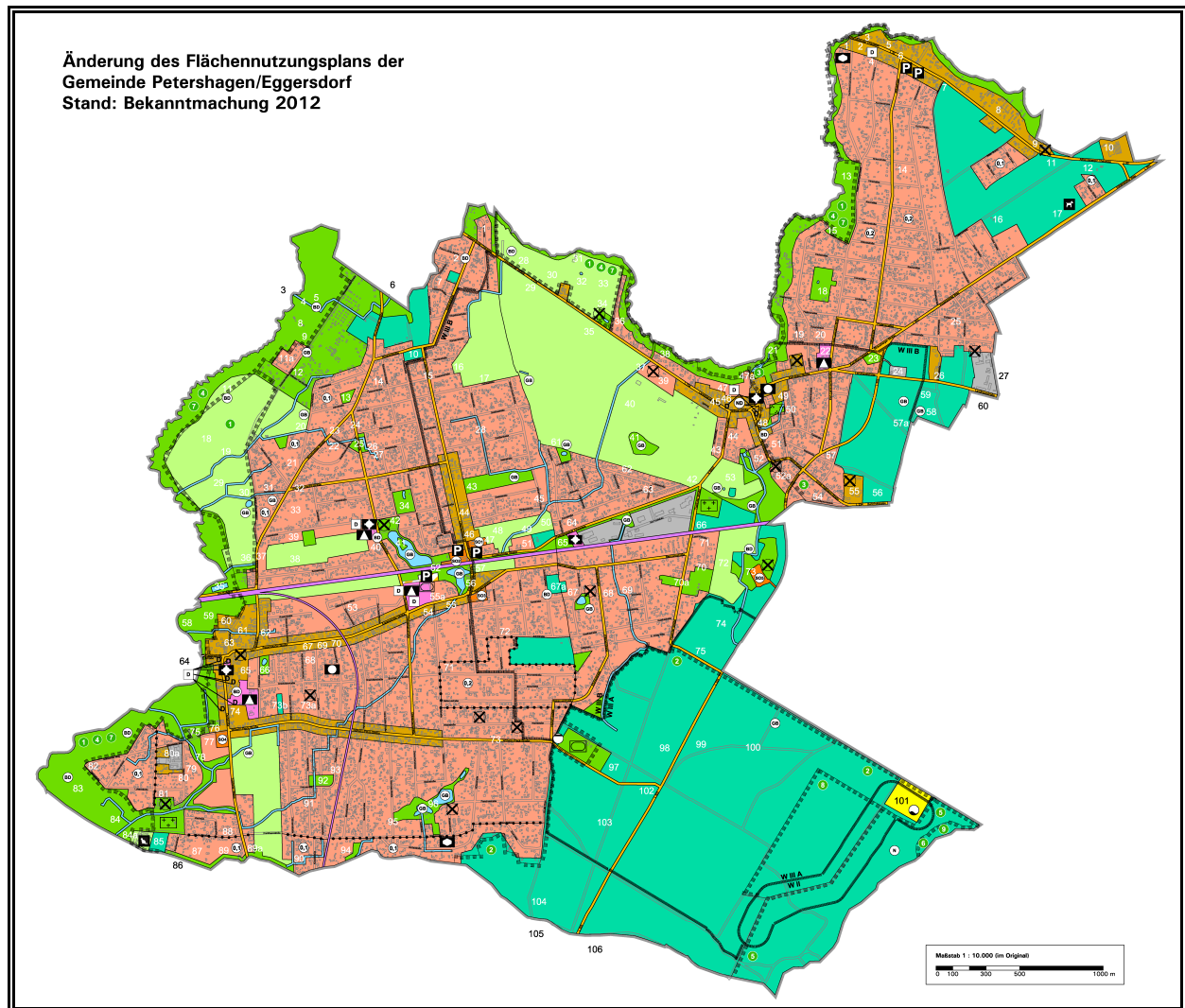


# Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf



Stand: Bekanntmachung 2012

---

***Auftraggeber:***



Gemeinde Petershagen/Eggersdorf  
Am Markt 8

**15345 Petershagen/Eggersdorf**

***Auftragnehmer:***

Stadtplanungskontor  
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Marienstraße 25  
10117 Berlin

Tel.: 030 / 280 45 281  
Fax: 030 / 280 45 282  
E-Mail: Thesing@jura-line.de

Büro Grigoleit  
Landschaftsarchitektur, Umweltplanung  
Gaudystraße 7  
10437 Berlin

Fon: 030 / 847 12 66 0  
Fax: 030 / 847 12 66 29  
E-Mail: info@buero-grigoleit.de

---

## Inhalt

|           |  |    |
|-----------|--|----|
|           | Tabellenverzeichnis  | 5  |
|           | Abbildungsverzeichnis  | 6  |
| 1.        | Anlaß und Verlauf des Änderungsverfahrens  | 7  |
| 2.        | Planungsgrundlagen   | 8  |
| 3.        | Änderungen   | 8  |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung  | 9  |
| 3.1.1     | Wohnbauflächen   | 9  |
| 3.1.2     | Gemischte Bauflächen   | 15 |
| 3.1.3     | Gewerbliche Bauflächen   | 17 |
| 3.1.4     | Sonderbauflächen   | 18 |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 19 |
| 3.3       | Flächen für den Gemeinbedarf   | 20 |
| 3.4       | Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege; Verkehrsflächen   | 22 |
| 3.5       | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen                                | 26 |
| 3.6       | Grünflächen  | 28 |
| 3.7       | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft   | 32 |
| 3.8       | Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen  | 34 |
| 3.9       | Flächen für die Landwirtschaft und Wald  | 34 |
| 3.10      | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 37 |
| 3.11      | Denkmalschutz  | 40 |
| 3.12      | Altlasten  | 42 |
| 3.13      | Sonstige Planungen   | 46 |
| 4.        | Flächenbilanz  | 47 |
| 5.        | Umweltbericht  | 48 |
| 5.1       | Einleitung   | 48 |
| 5.1.1     | Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung  | 48 |
| 5.1.2     | Abschichtung   | 58 |
| 5.1.2.1   | Landesentwicklungsprogramm   | 58 |
| 5.1.2.1.1 | Umweltmerkmale des Planungsraumes Berlin-Brandenburg   | 59 |
| 5.1.2.1.2 | Umweltverträglichkeit und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen  | 61 |
| 5.1.2.1.3 | Maßnahmen, um erhebliche negative Umweltauswirkungen zu verhindern, zu verringern und soweit möglich auszugleichen                     | 63 |
| 5.1.2.2   | Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg  | 63 |

---

|           |   |     |
|-----------|---|-----|
| 5.1.2.2.1 | Umweltzustand und Entwicklungstendenzen   | 64  |
| 5.1.2.2.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Um-<br>setzung des Landesentwicklungsplanes   | 66  |
| 5.1.2.2.3 | Maßnahmen, um erhebliche negative Umweltauswirkungen zu ver-<br>hindern, zu verringern und soweit möglich auszugleichen                       | 66  |
| 5.1.3     | In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umwelt-<br>schutzes  | 67  |
| 5.1.3.1   | Landschaftsprogramm Brandenburg   | 67  |
| 5.1.3.2   | Landschaftsrahmenplan Märkisch Oderland   | 71  |
| 5.1.3.3   | Landschaftsplan der Gemeinde  | 74  |
| 5.1.3.4   | Leitbild 2020 der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf   | 75  |
| 5.2       | Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft   | 77  |
| 5.2.1     | Schutzgebiete & -objekte  | 77  |
| 5.2.2     | Vorhandene Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten   | 80  |
| 5.2.3     | Vorhandene Belastungen der Umwelt   | 83  |
| 5.3       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-<br>durchführung der Planung (Nullvariante)                                       | 85  |
| 5.4       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch-<br>führung der Planung (Auswirkungsprognose)                                     | 86  |
| 5.4.1     | Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen   | 86  |
| 5.4.1.1   | Allgemeine Auswirkungen   | 86  |
| 5.4.1.2   | Einzelflächenbezogene Bewertung und Konfliktanalyse   | 88  |
| 5.4.1.2.1 | Prüftyp 1 - Umweltprüfung mit Konfliktbewertung   | 91  |
| 5.4.1.2.2 | Prüftyp 2 - Umweltprüfung mit Einschätzung des Kompensations-<br>potenzials   | 93  |
| 5.4.2     | Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von<br>gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutz-<br>gebiete | 94  |
| 5.4.3     | Bewertung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglich-<br>keiten  | 95  |
| 5.5       | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der<br>nachteiligen Auswirkungen   | 99  |
| 5.5.1     | Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen  | 99  |
| 5.5.2     | Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen   | 99  |
| 5.6       | Zusätzliche Angaben   | 100 |
| 5.6.1     | Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten<br>bei der Zusammenstellung der Angaben  | 100 |
| 5.6.2     | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der<br>planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen                                      | 101 |
| 5.6.3     | Auswertung der Beteiligung der Planungsträger und der Öffentlich-<br>keit   | 101 |
| 5.7       | Zusammenfassung   | 102 |
| ANHANG I  | Flächendossiers Prüftyp I: Detaillierte Flächenprüfungen / Alter-<br>nativen  |     |
| ANHANG II | Flächendossiers Prüftyp II: Detaillierte Prüfung der Wertigkeit der<br>Schutzgüter und der Eignung als Ausgleichs- und Ersatzfläche           |     |

---

---

|            |  |
|------------|--|
| ANHANG III | Karte 1: Prognose der Umweltauswirkungen von Siedlungserweiterungen                                      |
| ANHANG IV  | Karte 2: Bemessung der Wertigkeiten der Schutzgüter und Einschätzung der Eignung als Kompensationsfläche |
| Anhang V   | Flächennutzungsplan 1996   |
| Anhang VI  | Flächennutzungsplan 2012   |
| Anhang VII | Legende  |

## Tabellenverzeichnis

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Tabelle 1:  | Wohnbauflächen  | 13 |
| Tabelle 2:  | Gemischte Bauflächen  | 16 |
| Tabelle 3:  | Gewerbliche Bauflächen  | 17 |
| Tabelle 4:  | Sonderbauflächen  | 19 |
| Tabelle 5:  | Maß der baulichen Nutzung   | 20 |
| Tabelle 6:  | Flächen für den Gemeinbedarf  | 22 |
| Tabelle 7:  | Verkehrsflächen   | 25 |
| Tabelle 8:  | Flächen für Versorgungsanlagen  | 26 |
| Tabelle 9:  | Grünflächen   | 31 |
| Tabelle 10: | Wasserflächen   | 33 |
| Tabelle 11: | Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen   | 34 |
| Tabelle 12: | Flächen für die Landwirtschaft und Wald   | 35 |
| Tabelle 13: | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   | 37 |
| Tabelle 14: | Liste der Bodendenkmale   | 40 |
| Tabelle 15: | Liste der Baudenkmale   | 41 |
| Tabelle 16: | Denkmalschutz   | 41 |
| Tabelle 17: | Altablagerungen   | 43 |
| Tabelle 18: | Altstandorte  | 45 |
| Tabelle 19: | Altlasten   | 46 |
| Tabelle 20: | Sonstige Planungen  | 46 |
| Tabelle 21: | Flächenvergrößerungen und -verkleinerungen  | 47 |
| Tabelle 22: | Flächenbilanz   | 47 |
| Tabelle 23: | Darstellungsänderungen im FNP-Entwurf der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf mit Auswirkungen auf den realen Bestand an Freiflächen und die Schutzgüter nach UVPG    | 50 |
| Tabelle 24: | Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Gemeindegebiet   | 79 |
| Tabelle 25: | Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten der Schutzgüter im Gemeindegebiet  | 80 |
| Tabelle 26: | Vorhandene Belastungen der Schutzgüter im Gemeindegebiet  | 83 |
| Tabelle 27: | Prognose der Umweltauswirkungen für die FNP-Änderungsflächen mit Konfliktbewertung der geplanten/realisierten Siedlungserweiterung und Hinweisen zur Kompensation | 95 |
| Tabelle 28: | Umweltprüfung der FNP-Änderungsflächen mit Bemessung der Schutzgut-Wertigkeit und des Kompensationspotenzials   | 98 |

---

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Straßenausbaukonzept   | 24 |
| Abbildung 2: Auszug aus der Netzknotenkarte   | 25 |
| Abbildung 3: Bereich in Eggersdorf mit genereller landschaftsschutzrechtlicher Genehmigung gemäß Bescheid des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 15. Mai 1995 (rot schraffiert) | 39 |
| Abbildung 4: Schema zur Auswahl der zu prüfenden Einzelflächen  | 90 |

---

## 1. Anlaß und Verlauf des Änderungsverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschloß auf ihrer Sitzung am 10. Juli 2008 (Beschuß Nr. 87/08) die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan. Bei der Änderung wurden bereits rechtswirksame Änderungen aus den Vorjahren und solche, die eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen wurden, berücksichtigt. Zudem wurden zahlreiche Darstellungen aktualisiert und/oder an geänderte städtebauliche Vorstellungen angepaßt.

Die wichtigsten Änderungen wurden auf einer gemeinsamen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und des Ausschuss für Ortsentwicklung, Wirtschaft und Tourismus am 8. Oktober 2009 erörtert. Auf ihren Sitzungen am 29. Oktober 2009 und 23. November 2009 bestätigten die beiden Ausschüsse die vorgeschlagenen Änderungen, und entsprechend beschloß die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 17. Dezember 2009 (Beschuß Nr. 4/14/130/09) die Auslegung des Änderungsvorentwurfs.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> mit der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 18. Januar bis zum 19. Februar 2010 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung. Parallel holte die Gemeinde nach § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Flächennutzungsplan berührt wurde, sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB der Nachbargemeinden zum Änderungsvorentwurf ein.

Nach Abwägung der zum Änderungsvorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ausschuß für Ortsentwicklung, Wirtschaft und Tourismus am 27. April 2010, 14. Juni 2010 und 21. Juni 2010 sowie im Bau- und Umweltausschuß am 26. August 2010 bestätigte die Gemeindevertretung am 23. September 2010 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans und bestimmte, diesen öffentlich auszulegen – Beschuß Nr. 4/23/77/10.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Änderungsentwurf vom 25. Oktober bis zum 26. November 2010 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Parallel holte die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Flächennutzungsplan berührt wurde, zum Planentwurf ein.

Im Zuge der Abwägung zum Änderungsentwurf am 20. Oktober 2011 ergab sich die Notwendigkeit eines zweiten Änderungsentwurfs, der gemäß dem Gemeindevertretungsbeschuß Nr. 4/38/90/11 in der Zeit vom 5. bis zum 22. Dezember 2011 öffentlich auslag.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

---

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschloß die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. Februar 2012 die Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2. Planungsgrundlagen

Das Gebiet der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf wird in der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>2</sup> nahezu vollständig als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt, in dem gemäß Ziel Z 4.5 die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist.<sup>3</sup> Außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen die Bereiche am Fredersdorfer Mühlenfließ und der Wald zwischen dem bebauten Teil von Petershagen und dem Stienitzsee. Diese Flächen werden in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B überwiegend als Teil des Freiraumverbunds dargestellt.

Die Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung; unabhängig hiervon ist jedoch die beabsichtigte Entwicklung der Sonderbauflächen zu betrachten<sup>4</sup> (s. 3.1.4 Sonderbauflächen).

## 3. Änderungen

Die einzelnen Änderungen werden in den folgenden Kapiteln tabellarisch kurz erläutert, wobei grundsätzlich für das Änderungsverfahren gilt:

- ◆ Als Plangrundlage diente die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, weshalb bei den Darstellungen in der Regel Flurstücksgrenzen nicht beachtet wurden. Flurstücksgenaue Festsetzungen bleiben Bebauungsplänen vorbehalten.
- ◆ Es werden 'nur' Bauflächen und keine Baugebiete gemäß der Baunutzungsverordnung<sup>5</sup> dargestellt – Ausnahme: Sondergebiete (SO). Die Festsetzung von Baugebieten soll erst in Bebauungsplänen erfolgen.
- ◆ Rechtsverbindliche Bebauungspläne wurden nur teilweise eingearbeitet, z.B. werden kleinere Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen nicht dargestellt.
- ◆ Infolge mehrerer Gebietsaustausche mit der Stadt Strausberg wurden die Gemeindegrenzen korrigiert und Flächendarstellungen entsprechend gestrichen oder ergänzt.

---

2 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Bbg. II, S. 186).

3 Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung; Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. Februar 2010.

4 ebd.

5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.



- 
- ♦ Die Symbole für z.B. Altlasten, Denkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Kinderspielplätze, Parkplätze, Pumpwerke wurden überprüft und zum Teil zwecks besserer Übersichtlichkeit gestrichen, zum Teil an geänderte städtebauliche Vorstellungen angepaßt und/oder aktualisiert.
  - ♦ Die in der vorherigen Planfassung enthaltenen nummerierten Gebietsbezeichnungen wurden gestrichen bzw. - sofern erforderlich - aktualisiert.
  - ♦ Nachrichtliche Übernahmen (z.B. von Landschafts- und Natur- sowie Trinkwasserschutzgebieten) wurden aktualisiert.
  - ♦ Das Straßenausbaukonzept der Gemeinde wurde berücksichtigt, indem die Verbindungsstraße (von der Wilhelm-Pieck-Straße und der Tasdorfer Straße zur Ortsumfahrung) aufgenommen und die gemeindlichen Durchgangsstraßen als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt wurden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung durch die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen (hier: Sondergebieten). Die Änderungen gegenüber der zuvor rechtswirksamen Fassung werden im Folgenden jeweils tabellarisch kurz erläutert. Anhand der laufenden Nummern ist eine räumliche Zuordnung mittels der Planzeichnungen im Anhang möglich. Dabei ist zu beachten, daß die Änderungen für die beiden Ortsteile getrennt nummeriert wurden, um dreistellige, mehr Platz beanspruchende Ziffern zu vermeiden.

#### **3.1.1 Wohnbauflächen**

Allein schon wegen des Umfangs und der Bedeutung für Petershagen/Eggersdorf gab es bei den Wohnbauflächen besonders viele kleinere und größere Änderungen. Wie der Tabelle 1 ab Seite 13 entnommen werden kann, verringert sich die Darstellung der Wohnbauflächen um über 14 ha (145.100 m<sup>2</sup>). Dabei ist zu beachten, daß einige rechnerische Vergrößerungen der Wohnbauflächen nicht zu Lasten von Freiflächen gehen, sondern geänderten Darstellungen geschuldet sind, so z.B. lfd. Nr. P 32: Darstellung gemischter Bauflächen als Wohnbauflächen mit einem Umfang von 9 ha. Dagegen führen einige Änderungen tatsächlich zu einer erheblichen Verringerung der Wohnbauflächen, so z.B. lfd. Nrn. P 17, P 39, P 43, P 48, P 53 und E 58 (zusammen über 17 ha), da jeweils bisherige Wohnbauflächen gestrichen und statt dessen Freiflächen dargestellt werden. Zu einer Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen (durch neu dargestellte Wohnbauflächen) kommt es nur in einem einzigen Fall, und zwar der lfd. Nr. P 37, da östlich der Bruchmühler Straße auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Wohnbaufläche dargestellt wird.

Aufgrund von Stellungnahmen zu den Entwürfen wurden bei der Abwägung insbesondere die folgenden Darstellungen erörtert:

- 
- ◆ Lfd. Nr. P 1 – Grenzstraße: Verkleinerung der Wohnbaufläche, nur straßenbegleitende Bebauung – Tiefe 35 m, Darstellung der übrigen Teile als Grünflächen → Wohnbaufläche minus 21.000 m<sup>2</sup>.

Hiergegen wendeten sich im Zuge des Änderungsverfahrens vier Bürger, doch berücksichtigte die Gemeindevertretung bei den Abwägungen zum Vorentwurf und zum 1. Entwurf insbesondere:<sup>6</sup>

- ◆ Wohnbebauung ist nördlich der Eggersdorfer Chaussee nur entlang der Grenzstraße vorhanden;
  - ◆ die Siedlungsstruktur südlich der Eggersdorfer Chaussee ist eine gänzlich andere und kann nicht als Vorbild dienen;
  - ◆ den privaten Belangen nach Nutzung der Grundstücke an der Eggersdorfer Chaussee als Baugrundstücke stehen die öffentlichen Belange nach Erhalt der Freiflächen und Betonung der Siedlungskante/Ortsgrenze entgegen;
  - ◆ zu den Freiflächen (im planerischen Sinne) zählen hier auch die mit Bungalows bebauten Grundstücke, da es sich um eine typische Nutzung für Grünflächen handelt.
- ◆ Lfd. Nr. P 11a – Andreas-Hofer Straße: Wegen bereits erfolgter Verdichtung eines einstigen Siedlungssplitter Wohnbaufläche darstellen → Wohnbaufläche plus 22.200 m<sup>2</sup>.

Das Bauordnungsamt/Planungsrecht wies in seiner Stellungnahme auf die erfolgte Verdichtung hin und empfahl die Darstellung als Wohnbauflächen. Der Anregung wurde gefolgt.

- ◆ Lfd. Nr. P 34 – Weserstraße/Lucasstraße/Rheinstraße: Grenzen der Grünfläche aktualisieren → Wohnbaufläche minus 4.000 m<sup>2</sup>.

Ein Bürger sprach sich dafür aus, die Streichung rückgängig zu machen, da ansonsten das betroffene Flurstück vollständig unbebaubar wäre. Bei der Abwägung berücksichtigte die Gemeinde, daß die Fläche im Umweltbericht als sehr hochwertig eingestuft und als für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet bewertet wird (Aufwertung des Kleingewässers sowie Sicherung und Herstellung eines Biotopverbundes zu den südlich angrenzenden Flächen am Giebelsee durch Anlage einer feuchten Senke und Pflanzung von Gehölzen). Entsprechend wird die Fläche weiterhin insgesamt als Grünfläche dargestellt.

- ◆ Lfd. Nr. P 37 – Bruchmühler Straße: Östlich der Straße Wohnbaufläche (statt Fläche für die Landwirtschaft) mit einer Tiefe von 50 m darstellen → Wohnbaufläche plus 7.400 m<sup>2</sup>

Mehrere Bürger, die Lokale Agenda, die NABU-Ortsgruppe und die Bearbeiter des parallel zum Flächennutzungsplan aktualisierten Landschaftsplans regten zum Vorentwurf und Entwurf an, auf die Darstellung der Baufläche zu verzichten, und zwar insbesondere wegen der mit einer Bebauung verbundenen Eingrif-

---

<sup>6</sup> Die detaillierte Abwägung ist den Abwägungstabellen zum Vorentwurf und zum ersten Entwurf zu entnehmen.

---

fe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und das örtliche Klima. Die Gemeindevertretung lehnte dies jedoch ab.

- ◆ Lfd. Nr. P 39 – WA 9, Lucasstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Verringerung der Tiefe auf 50 m (für eine Baureihe), Grünfläche mit Pufferzone von 10 m um das Soll → Wohnbaufläche minus 16.300 m<sup>2</sup>.

Zwei Bürger sprachen sich dafür aus, auf die Darstellung der Wohnbaufläche zu verzichten, um den Gehölzstreifen südlich der Lucasstraße erhalten zu können. Zudem wäre wegen der Größe des Gehölzstreifens zu prüfen, ob es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. In dem Gehölzstreifen wachse eine Vielzahl heimischer Pflanzen, und er böte einer vielfältigen Tierwelt Lebensraum. Wegen des ökologischen Werts des Gehölzstreifens könnte er zu einem geschützten Landschaftsbestandteil erklärt werden. Der Gehölzstreifen sollte im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung und den von der Gemeindevertretung beschlossenen Empfehlungen der lokalen Agenda als Grünfläche dargestellt werden.

Bei der Abwägung wurde darauf hingewiesen, daß im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans der Eingriff und der Ausgleich zu klären seien, weshalb der Anregung der Bürger nicht gefolgt wurde.

- ◆ Lfd. Nr. P 55a – Eggersdorfer Straße/Triftstraße: Das Bauordnungsamt/Planungsrecht des Landkreises Märkisch-Oderland schlug vor, entsprechend dem (seinerzeit) laufenden Änderungsverfahren für den Bereich südlich des S-Bahnhofs Petershagen Nord das sogenannte Bunkergrundstück als Wohnbaufläche (beim Vorentwurf und Entwurf gemischte Baufläche) darzustellen. Da das Änderungsverfahren zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, folgte die Gemeinde dem Vorschlag. Da dies der Darstellung des vorherigen Flächennutzungsplans entspricht, kommt es zu keiner Änderung der Flächengrößen.
- ◆ Lfd. Nr. P 67a – Gutenbergstraße: Wie bereits beim Vorentwurf sprachen sich auch beim Entwurf Bürger dafür aus, den Wald östlich der Gutenbergstraße vollständig (oder zumindest teilweise) als Fläche für Wald (zuvor Wohnbaufläche) darzustellen, da er Heimstätte für Singvögel, Bunt-, Grün- und Schwarzspecht, Kolkrabe, Eichelhäher, Fledermäuse, Kröten, Frösche und die rote Waldameise sowie von seltenen Pflanzen und Gehölzen sei. Dem folgte die Gemeinde bei der Abwägung zum Entwurf → Wohnbaufläche minus 11.000 m<sup>2</sup>.
- ◆ Lfd. Nr. P 73b – Charlottenstraße: Sowohl beim Vorentwurf als auch beim Entwurf blieb eine im Bebauungsplan „Charlottenstraße“ festgesetzte Fläche für Wald unberücksichtigt. Dies wurde beim zweiten Entwurf korrigiert → Wohnbaufläche minus 3.700 m<sup>2</sup>.
- ◆ Lfd. Nr. P 80a – Luisenstraße: Im während der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplan „Luisenstraße“ wurden Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt, die entsprechend nun auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden → Wohnbaufläche minus 26.100 m<sup>2</sup>.

- 
- ◆ Lfd. Nr. P 89a – Tasdorfer Straße: Im vorherigen Flächennutzungsplan (und im Änderungsvorentwurf sowie ersten Entwurf) wurde östlich der Tasdorfer Straße und südlich der Dorotheenstraße ein Bereich privater Grünflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung erfolgt nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung → Wohnbaufläche minus 1.500 m<sup>2</sup>.

- ◆ Lfd. Nr. E 36 – W 8, Landsberger Straße: Kennzeichnung streichen, entlang der Straße Am Pfuhl Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Bestand) → Wohnbaufläche plus 16.600 m<sup>2</sup>.

Ein Bürger lehnte die Erweiterung der Wohnbaufläche ab, weil damit die Bebauung zu dicht an das Mühlenfließ heranrücken könnte und weil die Fläche als Streuobstwiese einzustufen sei, also als ein geschütztes Biotop.

Bei der Abwägung wurde beachtet, daß die im Vorentwurf vorgeschlagene Darstellung 'nur' den Bestand berücksichtigt (von 12 Grundstücken sind bereits 8 bebaut); im eigentlichen Sinne erfolge also keine Erweiterung der Wohnbaufläche, sondern nur eine Korrektur der Darstellung. Im Übrigen handelt es sich in einem Teilbereich nicht um eine Streuobstwiese, sondern um eine Gartenbrache mit wenigen überalterten Obstbäumen.

Dennoch wurde beschlossen, daß die Wohnbaufläche auf den Bestand bzw. das Baurecht nach § 34 BauGB beschränkt – also gegenüber dem Vorentwurf verkleinert – werden soll.

Damit verringert sich die Zunahme der Wohnbaufläche gegenüber dem vorherigen Flächennutzungsplan um 7.500 m<sup>2</sup> auf 9.100 m<sup>2</sup>.

- ◆ Lfd. Nr. E 39 – M 3 E, alte Gärtnerei: Wohnbaufläche (Tiefe 100 m für zwei Baureihen) und Fläche für Landwirtschaft statt gemischter Baufläche darstellen, Fläche für die Landwirtschaft zwischen den beiden gemischten Bauflächen streichen → Wohnbaufläche plus 22.300 m<sup>2</sup>

Ein Bürger regte an, die Wohnbauflächen nach Süden zu erweitern, da sich auf dem dortigen Grundstück Altlasten befinden, deren Entsorgung nur im Rahmen einer Bebauung finanzierbar sei. Die Gemeinde berücksichtigte bei der Abwägung, daß die gewünschte Erweiterung mit einem sehr großen Eingriff in den Freiraum verbunden wäre, und lehnte daher den Vorschlag ab.

- ◆ Lfd. Nr. E 47a – Alte Mühle: Entsprechend B-Plan-Änderung Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen → Wohnbaufläche plus 5.300 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Eggersdorf-Zentrum wurde im Bereich Fließweg geändert und im Bereich der Alten Mühle statt bisher Dorfgebiet nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepaßt.

- ◆ Lfd. Nr. E 70a – Eggersdorf-Süd: Fünf Grünflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan darstellen → Wohnbaufläche minus 48.000 m<sup>2</sup>

Die NABU-Ortsgruppe und ein Bürger haben darauf hingewiesen, daß im Bereich des Bebauungsplans „Eggersdorf Süd“ mehrere Flächen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurden; fünf dieser Flächen haben eine Größe, die die Darstellung im Flächennutzungsplan rechtfertigt und werden als Grünflächen aufgenommen.

*Tabelle 1: Wohnbauflächen*

| <b>Ifd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>  | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-----------------|---|--------------------------------|
| P 1             | Grenzstraße: Verkleinerung der Wohnbaufläche, nur straßenbegleitende Bebauung – Tiefe 35 m, Darstellung der übrigen Teile als Grünflächen → Wohnbaufläche minus 21.000 m <sup>2</sup>                             | -21.000                        |
| P 7             | WA 4 – Umlandstraße (Hölderlinstraße): Bestand → Umrandung und Kennzeichnung streichen, Wohnbaufläche +/- 0 m <sup>2</sup>  | 0                              |
| P 10            | Rückertstraße, Lessingstraße, Simrockstraße, Körnerstraße: Fläche für Wald statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Wohnbaufläche minus 6.400 m <sup>2</sup>                  | -6.400                         |
| P 11a           | Andreas-Hofer-Straße: Wegen bereits erfolgter Verdichtung eines einstigen Siedlungssplitters Wohnbaufläche darstellen → Wohnbaufläche plus 22.200 m <sup>2</sup>  | 22.200                         |
| P 13            | Jahnstraße: Grünfläche statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Wohnbaufläche minus 4.500 m <sup>2</sup>  | -4.500                         |
| P 16            | Fasanenstraße: Am östlichen Ende Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Wohnbaufläche minus 2.500 m <sup>2</sup>                              | -2.500                         |
| P 17            | WA 10 – Heinestraße: Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Wohnbaufläche minus 15.000 m <sup>2</sup>   | -15.000                        |
| P 25            | Grenzen der Grünfläche aktualisieren → Wohnbaufläche plus 2.300 m <sup>2</sup>  | 2.300                          |
| P 32            | Karl-Liebknecht-Straße: Entlang der Straße Wohnbauflächen statt gemischter Bauflächen darstellen → Wohnbaufläche plus 90.200 m <sup>2</sup>   | 90.200                         |
| P 33            | Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand, FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt) → Wohnbaufläche plus 7.300 m <sup>2</sup>   | 7.300                          |
| P 34            | Weserstraße/Lucasstraße/Rheinstraße: Grenzen der Grünfläche aktualisieren → Wohnbaufläche minus 4.000 m <sup>2</sup>  | -4.000                         |
| P 36            | Bruchmühler Straße: Westlich der Straße Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen → Wohnbaufläche minus 4.200 m <sup>2</sup>   | -4.200                         |
| P 37            | Bruchmühler Straße: Östlich der Straße Wohnbaufläche (statt Fläche für die Landwirtschaft) mit einer Tiefe von 50 m darstellen → Wohnbaufläche plus 7.400 m <sup>2</sup>  | 7.400                          |
| P 39            | WA 9 – Lucasstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Verringerung der Tiefe auf 50 m (für eine Baureihe), Grünfläche mit Pufferzone von 10 m um das Soll → Wohnbaufläche minus 16.300 m <sup>2</sup>        | -16.300                        |
| P 40            | Katholische Kirche und Schule: Gemeinbedarfsfläche darstellen, Symbole für Schule und Bodendenkmal aufnehmen → Wohnbaufläche minus 7.400 m <sup>2</sup>   | -7.400                         |
| P 43            | M 1 P und WA 2 – Lessingstraße/Saalestraße: FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Umrandungen und Kennzeichnungen streichen, Grünfläche darstellen → Wohnbaufläche minus 32.900 m <sup>2</sup>             | -32.900                        |
| P 45            | WA 5 – Wilhelm-Busch-Straße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, da Bestand → Wohnbaufläche +/- 0 m <sup>2</sup>   | 0                              |
| P 47            | SO 1 – Lessingstraße: Größe an den Bestand anpassen → Wohnbaufläche minus 1.300 m <sup>2</sup>  | -1.300                         |
| P 48            | WA 1 – Lessingstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Wohnbaufläche minus 49.700 m <sup>2</sup> | -49.700                        |

| lfd. Nr. | Kommentar   | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|---|--------------------------|
| P 51     | SO 2 – Eggersdorfer Straße: Wohnbaufläche statt Sondergebiet darstellen, B-Plan im Aufstellungsverfahren → Wohnbaufläche plus 6.300 m <sup>2</sup>  | 6.300                    |
| P 52     | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen, Gemeinbedarfsfläche Schule aufnehmen → Wohnbaufläche minus 27.000 m <sup>2</sup> | -27.000                  |
| P 53     | WA 3 – Elbestraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen gemäß B-Plan darstellen → Wohnbaufläche minus 33.700 m <sup>2</sup>   | -33.700                  |
| P 57     | Symbol für Parkplatz streichen, Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche und gemischter Baufläche darstellen → Wohnbaufläche minus 3.100 m <sup>2</sup>  | -3.100                   |
| P 66     | Grünfläche und See statt Wohnbaufläche darstellen → Wohnbaufläche minus 5.800 m <sup>2</sup>  | -5.800                   |
| P 67a    | Gutenbergstraße: Darstellung von Wald entsprechend dem Bestand → Wohnbaufläche minus 11.000 m <sup>2</sup>  | -11.000                  |
| P 68     | WA 6 – Florastraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, da Bestand → Wohnbaufläche +/- 0 m <sup>2</sup>  | 0                        |
| P 72     | Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand) → Wohnbaufläche plus 5.900 m <sup>2</sup>  | 5.900                    |
| P 73b    | Charlottenstraße: Darstellung einer im B-Plan festgesetzten Waldfläche → Wohnbaufläche minus 3.700 m <sup>2</sup>   | -3.700                   |
| P 74     | Gemeinbedarfsfläche für Schule, Hort, Kindergarten und Sporthalle darstellen → Wohnbaufläche minus 12.900 m <sup>2</sup>  | -12.900                  |
| P 77     | WA 11 – Tasdorfer Straße: gemäß B-Plan aktualisieren, Umrandung und Kennzeichnung streichen, SO 4 darstellen → Wohnbaufläche minus 12.000 m <sup>2</sup>  | -12.000                  |
| P80a     | Luisenstraße: Darstellung der gemischten und gewerblichen Bauflächen entsprechend dem B-Plan → Wohnbaufläche minus 26.100 m <sup>2</sup>  | -26.100                  |
| P 81     | WA 12 – Luisenstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Altlast darstellen → Wohnbaufläche +/- 0 m <sup>2</sup>  | 0                        |
| P 82     | Nutzungsgrenze streichen, da nicht erforderlich   |                          |
| P 85     | Fläche für Wald an Bestand anpassen → Wohnbaufläche plus 2.800 m <sup>2</sup>   | 2.800                    |
| P 87     | WA 7 – Friedhofstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Wohnbaufläche und Grünfläche gemäß B-Plan darstellen → Wohnbaufläche minus 1.100 m <sup>2</sup>   | -1.100                   |
| P 89     | Grünfläche entlang der Grenze des Gemeindegebiets (Mindestbreite 20 m) vom Waldgebiet nahe der Sophienstraße bis zur Grünfläche östlich der Tasdorfer Straße darstellen → Wohnbaufläche minus 11.800 m <sup>2</sup>   | -11.800                  |
| P 89a    | Darstellung von Grünflächen entsprechend dem Bestand → Wohnbaufläche minus 1.500 m <sup>2</sup>   | -1.500                   |
| P 94     | Grünflächen gemäß Bestand aktualisieren, Grenze für Schutzgebiet streichen, Wohnbaufläche darstellen → Wohnbaufläche plus 27.800 m <sup>2</sup>   | 27.800                   |
| P 96     | Theilungssee gemäß Bestand geteilt darstellen, Grün- und Wohnbauflächen an Bestand anpassen, Grenze für Schutzgebiet streichen → Wohnbaufläche plus 13.300 m <sup>2</sup>   | 13.300                   |
| E 18     | Eschenalle, Rosa-Luxemburg-Straße, Platanenallee, Fließstraße: Grünfläche aktualisieren → Wohnbaufläche plus 7.900 m <sup>2</sup>   | 7.900                    |
| E 20     | Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen (VEP aufgehoben) → Wohnbaufläche plus 11.600 m <sup>2</sup>   | 11.600                   |
| E 36     | W 8 – Landsberger Straße: Kennzeichnung streichen, entlang der Straße Am Pfuhl Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Bestand) → Wohnbaufläche plus 9.100 m <sup>2</sup>  | 9.100                    |
| E 39     | M 3 E – Alte Gärtnerei: Wohnbaufläche (Tiefe 100 m für zwei Baureihen) und Fläche für Landwirtschaft statt gemischter Baufläche darstellen, Fläche für die Landwirtschaft zwischen den beiden gemischten Bauflächen streichen → Wohnbaufläche plus 22.300 m <sup>2</sup>  | 22.300                   |

| <b>lfd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>   | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-----------------|--|--------------------------------|
| E 44            | W 6 – Arrondierung Ortskern: Kennzeichnung und Umrandung streichen, da Bestand   | 0                              |
| E 47a           | Alte Mühle: Entsprechend B-Plan-Änderung Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen → Wohnbaufläche plus 5.300 m <sup>2</sup> | 5.300                          |
| E 49            | W 7 – Östlich alter Dorfkern: Kennzeichnung streichen, da Bestand  | 0                              |
| E 50            | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen (Parkanlage) an B-Plan anpassen → Wohnbaufläche plus 3.700 m <sup>2</sup>         | 3.700                          |
| E 51            | Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche gemäß B-Plan darstellen → Wohnbaufläche plus 7.700 m <sup>2</sup>                             | 7.700                          |
| E 52            | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen an B-Plan anpassen → Wohnbaufläche plus 7.900 m <sup>2</sup>                      | 7.900                          |
| E 58            | W 2 – Waldsiedlung: streichen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Wohnbaufläche minus 23.900 m <sup>2</sup>                  | -23.900                        |
| E 60            | Wohnbaufläche und Sondergebiet SO 6 wegen Gebietsaustausch streichen → Wohnbaufläche minus 19.300 m <sup>2</sup>                       | -19.300                        |
| E 63            | W 3 – Pohrtsche Siedlung: Kennzeichnung und Umrandung streichen, da Bestand  | 0                              |
| E 68            | W 1 – Verdichtungsgebiet: streichen, da B-Plangebiet   | 0                              |
| E 70            | W 5 – Verdichtung: Kennzeichnung streichen, da B-Plangebiet  | 0                              |
| E 70a           | Eggersdorf-Süd: Fünf Grünflächen gemäß B-Plan darstellen → Wohnbaufläche minus 48.000 m <sup>2</sup>                                   | -48.000                        |
| E 71            | W 9 – Wohnbaufläche Tasdorfer Straße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, da B-Plangebiet   | 0                              |
|                 | <b>Summe</b>   | <b>-145.100</b>                |

### 3.1.2 Gemischte Bauflächen

Wie der Tabelle 2 auf Seite 16 entnommen werden kann, verringert sich die Darstellung der gemischten Bauflächen um fast 19 ha. Dabei ist zu beachten, daß ein erheblicher Teil auf die künftige Darstellung von anderen Bauflächen zurückzuführen ist, so z.B. bei den lfd. Nrn. P 32, E 20, E 39 (teilweise). Es werden aber auch zuvor als gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche als Freiflächen dargestellt, so z.B. bei den lfd. Nrn. P 57, E 12 und E 39 (teilweise).

Aufgrund von Stellungnahmen zu den Entwürfen wurden die folgenden Änderungen aufgenommen:

- ♦ lfd. Nr. P 55a – Eggersdorfer Straße/Triftstraße: Das Bauordnungsamt/Planungsrecht des Landkreises Märkisch-Oderland schlug vor, entsprechend dem (seinerzeit) laufenden Änderungsverfahren für den Bereich südlich des S-Bahnhofs Petershagen Nord das sogenannte Bunkergrundstück als Wohnbaufläche (beim Vorentwurf und Entwurf gemischte Baufläche) darzustellen. Da das Änderungsverfahren zwischenzeitlich abgeschlossen wurde, folgte die Gemeinde dem Vorschlag. Da dies der Darstellung des vorherigen Flächennutzungsplans entspricht, kommt es zu keiner Änderung der Flächengrößen.

- ♦ Lfd. Nr. P 80a – Luisenstraße: Im während der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplan „Luisenstraße“ wurden Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt, die entsprechend nun auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden → gemischte Baufläche plus 11.000 m<sup>2</sup>.
- ♦ Lfd. Nr. E 47a – Alte Mühle: Entsprechend B-Plan-Änderung Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen → gemischte Baufläche minus 5.300 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Eggersdorf-Zentrum wurde im Bereich Fließweg geändert und im Bereich der Alten Mühle statt bisher Dorfgebiet nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepaßt.

*Tabelle 2: Gemischte Bauflächen*

| <b>lfd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>   | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-----------------|--|--------------------------------|
| P 32            | Karl-Liebknecht-Straße: Entlang der Straße Wohnbauflächen statt gemischter Bauflächen darstellen → gemischte Baufläche minus 90.200 m <sup>2</sup>   | -90.200                        |
| P 43            | M 1 P und WA 2 – Lessingstraße/Saalestraße: FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Umrandungen und Kennzeichnungen streichen, Grünfläche darstellen → gemischte Baufläche +/- 0 m <sup>2</sup>   | 0                              |
| P 46            | M 2 P – Lessingstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, da Bestand   | 0                              |
| P 52            | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen, Gemeinbedarfsfläche Schule aufnehmen → gemischte Baufläche (Nord) minus 4.100 m | -4.100                         |
| P 57            | Symbol für Parkplatz streichen, Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche und gemischter Baufläche darstellen → gemischte Baufläche minus 11.300 m <sup>2</sup>  | -11.300                        |
| P 61            | Symbol für Dorfgebiet streichen → 'nur' gemischte Baufläche darstellen   | 0                              |
| P 65            | Gemeinbedarfsfläche und Symbol für die Kirche aufnehmen → gemischte Baufläche minus 3.400 m <sup>2</sup>   | -3.400                         |
| P 67            | M 3 P – Eggersdorfer Straße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, da Bestand   | 0                              |
| P 74            | Gemeinbedarfsfläche für Schule, Hort, Kindergarten und Sporthalle darstellen → gemischte Baufläche minus 10.500 m <sup>2</sup>   | -10.500                        |
| P 76            | Abgrenzung der gemischten Baufläche gemäß B-Plan aktualisieren → gemischte Baufläche plus 2.400 m <sup>2</sup>   | 2.400                          |
| P80a            | Luisenstraße: Darstellung der gemischten und gewerblichen Bauflächen entsprechend dem B-Plan → gemischte Baufläche plus 11.000 m <sup>2</sup>  | 11.000                         |
| E 8             | Sondergebiet SO 4 gemäß B-Plan streichen, FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt → gemischte Baufläche plus 7.300 m <sup>2</sup>  | 7.300                          |
| E 12            | Fläche für Wald statt gemischter Baufläche darstellen → gemischte Baufläche minus 11.300 m <sup>2</sup>  | -11.300                        |
| E 20            | Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen (VEP aufgehoben) → gemischte Baufläche minus 11.600 m <sup>2</sup>   | -11.600                        |
| E 24            | Gewerbliche Baufläche statt gemischter Baufläche darstellen, da die Fläche ausschließlich durch eine Tankstelle genutzt wird → gemischte Baufläche minus 6.300 m <sup>2</sup>  | -6.300                         |
| E 39            | M 3 E – Alte Gärtnerei: Wohnbaufläche (Tiefe 100 m für zwei Baureihen) und Fläche für Landwirtschaft statt gemischter Baufläche darstellen, Fläche für die Landwirtschaft zwischen den beiden gemischten Bauflächen streichen → gemischte Bauflächen minus 43.500 m <sup>2</sup> und plus 1.400 m <sup>2</sup>   | -42.100                        |



| lfd. Nr. | Kommentar   | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|---|--------------------------|
| E 47     | Eggersdorf-Zentrum: Gemeinbedarfsfläche für die Kirche darstellen, Baudenkmale richtig verorten → gemischte Bauflächen minus 1.900 m <sup>2</sup> | -1.900                   |
| E 47a    | Alte Mühle: Entsprechend B-Plan-Änderung Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen → gemischte Baufläche minus 5.300 m <sup>2</sup>     | -5.300                   |
| E 50     | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen (Parkanlage) an B-Plan anpassen → gemischte Bauflächen +/- 0 m <sup>2</sup>                  | 0                        |
| E 51     | Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche gemäß B-Plan darstellen → gemischte Baufläche minus 7.700 m <sup>2</sup>                                 | -7.700                   |
| E 52     | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen an B-Plan anpassen → gemischte Bauflächen minus 3.600 m <sup>2</sup>                         | -3.600                   |
|          | <b>Summe</b>  | <b>-188.600</b>          |

### 3.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Vorentwurf wurde vorgeschlagen, den im vorherigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünstreifen rund um das Gewerbegebiet Eggersdorf-Süd zu streichen, da dies auf den Bestand und das Baurecht keinen Einfluß hätte, da der Bebauungsplan einen Grünstreifen entlang der Ränder des Gewerbegebiets festsetzt. Aufgrund der Anregung des Landesumweltamtes Brandenburg, Immissionsschutz,<sup>7</sup> wurde dies im Rahmen der Abwägung noch einmal geprüft und entschieden, den Grünstreifen entsprechend dem Bebauungsplan darzustellen.

Da der Bebauungsplan aber einen Grünstreifen nur entlang der Petershagener Chaussee und der Tasdorfer Straße (aber nicht entlang der Bahnanlagen) festsetzt, vergrößern sich die dargestellten gewerblichen Bauflächen gegenüber der zuvor rechtswirksamen Darstellung um 8.200 m<sup>2</sup>.

Im während der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungsplan „Luisenstraße“ wurden Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt, die entsprechend nun auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden → gewerbliche Baufläche plus 15.100 m<sup>2</sup>.

*Tabelle 3: Gewerbliche Bauflächen*

| lfd. Nr. | Kommentar   | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|---|--------------------------|
| E 24     | Gewerbliche Baufläche statt gemischter Baufläche darstellen, da die Fläche ausschließlich durch eine Tankstelle genutzt wird → gewerbliche Baufläche plus 6.300 m <sup>2</sup>                                  | 6.300                    |
| E 65     | Gewerbegebiet Eggersdorf-Süd: Gemeinbedarfsfläche und Symbol für Kirche gemäß B-Plan aufnehmen, Grünflächenrand der gewerblichen Baufläche an B-Plan anpassen → gewerbliche Baufläche plus 8.200 m <sup>2</sup> | 8.200                    |
| P80a     | Luisenstraße: Darstellung der gemischten und gewerblichen Bauflächen entsprechend dem B-Plan → gewerbliche Baufläche plus 15.100 m <sup>2</sup>   | 15.100                   |
|          | <b>Summe</b>  | <b>29.600</b>            |

<sup>7</sup> Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, Immissionsschutz, vom 5. März 2010.

---

### 3.1.4 Sonderbauflächen

Die Darstellung der Sonderbauflächen (hier: Sondergebiete) verringert sich um gut 3 ha. Dies ist insbesondere auf einen Gebietsaustausch mit der Stadt Strausberg zurückzuführen, in dessen Folge die Darstellung der Sondergebiete SO 6 und SO 7 (Ifd. Nrn. E 27 und E 60) entfällt (zusammen gut 4 ha). Neu dargestellt wird das Sondergebiet SO 4 (Ifd. Nr. P 77), jedoch nicht zu Lasten einer Freifläche, sondern einer bisher dargestellten Wohnbaufläche.

Aufgrund von Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden bei der Abwägung insbesondere die folgenden Darstellungen erörtert:

- ♦ Lfd. Nr. P 51 – SO 2, Eggersdorfer Straße: Wohnbaufläche statt Sondergebiet darstellen, B-Plan im Aufstellungsverfahren → Sondergebiet minus 6.300 m<sup>2</sup>.

Ein Bürger regte an, das bisher dargestellte Sondergebiet SO 2 (Technischer Baumarkt) wegen des jungen Waldes nicht – wie im Vorentwurf vorgeschlagen – als Wohnbaufläche darzustellen, da der junge Wald ein wertvolles Rückzugsbiotop ist; entsprechend solle dieser Bereich als Grünfläche dargestellt werden.

Ein anderer Bürger schlug vor, statt dessen eine gemischte Baufläche darzustellen, weil

- ♦ keine Nachfrage nach solchen Wohnbauflächen besteht und
- ♦ es in der Gemeinde statt dessen einen Bedarf an Vergnügungsstätten und Freizeiteinrichtungen sowie Flächen für nicht störendes Gewerbe in zentraler Ortslage mit guter Anbindung an die S-Bahn und Kreisstraße gibt.

Bei der Abwägung wurden beide Anregungen nicht berücksichtigt, sondern darauf verwiesen, daß der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan dort ein allgemeines Wohngebiet zur Festsetzung vorschlägt und der Flächennutzungsplan dem nicht entgegenstehen soll.

- ♦ Lfd. Nr. P 47 – SO 1, Lessingstraße: Größe an den Bestand anpassen → Sondergebiet plus 1.300 m<sup>2</sup> und  
Ifd. Nr. E 73 – Darstellung des Sondergebiets SO 5 an Bestand anpassen → Sondergebiet plus 6.300 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wies im Rahmen ihrer landesplanerischen Stellungnahme<sup>8</sup> darauf hin, daß diese beiden Bestandsanpassungen anhand der dort vorliegenden Planungsgrundlagen nicht nachvollziehbar wären, und bat daher um weitergehende Informationen.

Im Falle des SO 1 (Lessingstraße) handelt es sich um den Standort für einen Mitte der 90er Jahre errichteten Supermarkt. Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Sondergebiet etwas zu klein eingetragen worden, dies soll im Zuge der Änderung korrigiert werden. Es ist aber keine Erweiterung der baulichen Anlagen geplant, auch bleiben die Baurechte unverändert.

---

8 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. Februar 2010.

Das SO 5 wird im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan lediglich durch einen Kreis markiert. Am Standort wird eine Kompostieranlage betrieben; im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll die tatsächliche Form und Größe der Anlage dargestellt werden.

*Tabelle 4: Sonderbauflächen*

| <b>Ifd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>   | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-----------------|--|--------------------------------|
| P 47            | SO 1 – Lessingstraße: Größe an den Bestand anpassen → Sondergebiet plus 1.300 m <sup>2</sup>   | 1.300                          |
| P 51            | SO 2 – Eggersdorfer Straße: Wohnbaufläche statt Sondergebiet darstellen, B-Plan im Aufstellungsverfahren → Sondergebiet minus 6.300 m <sup>2</sup>   | -6.300                         |
| P 52            | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen → Sondergebiet plus 8.300 m <sup>2</sup> | 8.300                          |
| P 77            | WA 11 – Tasdorfer Straße: gemäß B-Plan aktualisieren, Umrandung und Kennzeichnung streichen, SO 4 darstellen → Sondergebiet plus 6.900 m <sup>2</sup>  | 6.900                          |
| E 8             | Sondergebiet SO 4 gemäß B-Plan streichen, FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt → Sondergebiet minus 7.300 m <sup>2</sup>  | -7.300                         |
| E 27            | Sondergebiet SO 7 wegen Gebietsaustausch mit Strausberg streichen → Sondergebiet minus 20.300 m <sup>2</sup>   | -20.300                        |
| E 60            | Wohnbaufläche und Sondergebiet SO 6 wegen Gebietsaustausch streichen → Sondergebiet minus 21.300 m <sup>2</sup>  | -21.300                        |
| E 73            | Ortsumfahrung – Kompostieranlage: Darstellung des Sondergebiets SO 5 an Bestand anpassen → Sondergebiet plus 6.300 m <sup>2</sup>  | 6.300                          |
|                 | <b>Summe</b>   | <b>-32.400</b>                 |

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der zuvor rechtswirksame Flächennutzungsplan stellte mehrere Begrenzungen der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,1 bzw. 0,2 dar, so z.B. in Eggersdorf-Nord mit dem Symbol „A“ und in Petershagen mit den Symbolen „A“ und „B“. Diese GRZ-Begrenzungen werden im Grundsatz übernommen, aber zwecks Vereinfachung und Verdeutlichung durch die Zahlen „0,1“ und „0,2“ ersetzt. In den so gekennzeichneten Baugebieten sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechende Nutzungsmaße festgesetzt werden, und zwar bezogen auf die gesamte Baufläche. Es können also in Teilbereichen auch höhere Werte festgesetzt werden, wenn Freiflächen berücksichtigt werden.

Für den Bereich des Mierwerders stellte der vorherige Flächennutzungsplan eine Beschränkung der Grundflächenzahl von 0,1 (zuvor Zeichen „B“) dar. Wegen des bestehenden und im Bebauungsplan „Luisenstraße“ festgesetzten Gewerbegebiets kann dies nur für den westlichen Teil des Mierwerders gelten. Entsprechend wird westlich von P 80a eine Nutzungsgrenze eingefügt. Im Übrigen erfolgen nur kleinere Korrekturen gemäß nachstehender Tabelle.

*Tabelle 5: Maß der baulichen Nutzung*

| <b>Ifd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>   |
|-----------------|--|
| P 21            | Bruchmühler Straße: Für die Wohnbauflächen nordwestlich der Straße die GRZ-Beschränkungen übernehmen; aber Nutzungsgrenze entfernen, da dort nicht erforderlich  |
| P 80a           | Mierwerder: Nutzungsgrenze einfügen, da GRZ-Beschränkung nur für den westlichen Teil möglich   |
| P 88            | Nutzungsgrenze für GRZ-Beschränkung korrigieren (soll Straßenverkehrs- und Bahnflächen etc. nicht kreuzen, sondern 'nur' Wohnbauflächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung trennen); Kennzeichnung in die jeweiligen Bauflächen eintragen |

### **3.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Während im zuvor rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Flächen für Gemeinbedarf dargestellt wurden, werden nunmehr die Standorte der vier Schulen, der zwei evangelischen Dorfkirchen, der katholischen Kirche und eines Gemeindezentrums aufgenommen. Darüber hinaus werden verschiedene (nicht alle) Gemeinbedarfseinrichtungen durch ein Symbol dargestellt. Im Übrigen sind in Petershagen/ Eggersdorf die folgenden Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden:

#### **Öffentliche Verwaltungen**

- ◆ Rathaus Petershagen, Rathausstraße 9
- ◆ Rathaus Eggersdorf, Am Markt 8

#### **Schulen**

- ◆ Grundschule Eggersdorf, Karl-Marx-Straße 16, OT Eggersdorf
- ◆ Grundschulzentrum Petershagen, Mittelstraße 28, OT Petershagen
- ◆ Katholische Grundschule St. Hedwig, Elbestraße 48, OT Petershagen
- ◆ Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, Eggersdorfer Straße 91, OT Petershagen

#### **Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

- ◆ Katholische Kirchengemeinde, Elbestraße 46-47, OT Petershagen
- ◆ Evangelische Kirchengemeinden: Dorfstraße 1, OT Petershagen  
Wilhelmstraße 11, OT Eggersdorf  
beide c/o Evangelische Kirchengemeinde Mühlenfließ, Ernst-Thälmann-Straße 30a/b, 15370 Fredersdorf
- ◆ Religionsgemeinschaft der Zeugen Jehovas, Am Fuchsbau 12, OT Eggersdorf
- ◆ Neuapostolische Kirchengemeinde, Wilhelm-Pieck-Straße 140, OT Petershagen

---

## **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

### **◆ Kindertagesstätten und Horte**

- ◆ KiTa „Burattino“, Am Markt 20, OT Eggersdorf
- ◆ KiTa „Giebelspatzen“, Lessingstraße 81, OT Petershagen
- ◆ Kneipp-KiTa „Knirpsenstadt“, Mittelstraße 28, OT Petershagen
- ◆ KiTa „Pusteblume“, Eggersdorfer Straße 19, OT Petershagen
- ◆ Christlicher Kindergarten „Regenbogenbaum“, Dorfstraße 71, OT Petershagen
- ◆ Familienzentrum „Trampolino“, Am Markt 15, OT Eggersdorf
- ◆ Hort Eggersdorf, Karl-Marx-Straße 16, OT Eggersdorf
- ◆ Hort Petershagen, Dorfstraße 51-52, OT Petershagen

### **◆ Jugendclub, Elbestraße 1, OT Petershagen**

### **◆ Senioren- und Pflegeheime**

- ◆ Seniorenzentrum „Clara Zetkin“ (mit betreutem Wohnen), Ferdinand-Dam-Straße 32-35, OT Eggersdorf
- ◆ Seniorenpflegeheim „Kläre-Weist-Haus“ (mit Tagespflegeeinrichtung), Wasserstraße 8-9, OT Petershagen

## **Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

- ◆ Bibliotheken: Lindenstraße 21, OT Petershagen  
Am Markt 11, OT Eggersdorf
- ◆ Büdnerhaus, Dorfstraße 23, OT Petershagen
- ◆ Galerie am Markt, Am Markt 11, OT Eggersdorf
- ◆ Giebelseehalle, Elbestraße 1, OT Petershagen
- ◆ Haus Bötzsee, Altlandsberger Chaussee 81, OT Eggersdorf
- ◆ Musikschule „Hugo Distler“, Bahnhofstraße 39, OT Eggersdorf
- ◆ Schulmuseum, Mittelstraße 28, OT Petershagen
- ◆ Kinderbauernhof Mümmelmann, Dorfstraße 33-36, OT Petershagen
- ◆ Angerscheune, Dorfplatz 1, OT Petershagen
- ◆ Madelsaal, Dorfstraße 16, OT Petershagen
- ◆ Kirche Petershagen (Kino und Konzerte), Dorfplatz 1, OT Petershagen

## Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- ◆ Waldsportplatz, Waldstraße 24a, OT Petershagen
- ◆ Giebelseehalle, Elbestraße 1, OT Petershagen
- ◆ Strandbad Bötzsee (mit Bootsverleih), Altlandsberger Chaussee, OT Eggersdorf<sup>9</sup>
- ◆ Kegelbahn, Am Markt, OT Eggersdorf

## Feuerwehr

- ◆ Feuerwehrgerätehäuser: Karl-Liebknecht-Straße 35a, OT Eggersdorf  
Eggersdorfer Straße 4, OT Petershagen

*Tabelle 6: Flächen für den Gemeinbedarf*

| lfd. Nr. | Kommentar  | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|--|--------------------------|
| P 40     | Katholische Kirche und Schule: Gemeinbedarfsfläche darstellen, Symbole für Schule und Bodendenkmal aufnehmen → Gemeinbedarfsfläche plus 7.400 m <sup>2</sup>   | 7.400                    |
| P 52     | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, gemischte Baufläche und P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen, Gemeinbedarfsfläche Schule aufnehmen → Gemeinbedarfsfläche plus 22.800 m <sup>2</sup> | 22.800                   |
| P 62     | Symbol für Gesundheitseinrichtung streichen  |                          |
| P 65     | Gemeinbedarfsfläche und Symbol für die Kirche aufnehmen → Gemeinbedarfsfläche plus 3.400 m <sup>2</sup>  | 3.400                    |
| P 70     | Symbol für Kultureinrichtung streichen   |                          |
| P 71     | Symbol für soziale Einrichtung streichen   |                          |
| P 74     | Gemeinbedarfsfläche für Schule, Hort, Kindergarten und Sporthalle darstellen → Gemeinbedarfsfläche plus 23.400 m <sup>2</sup>  | 23.400                   |
| E 22     | Gemeinbedarfsfläche statt Grünfläche darstellen, Parkplatz streichen → Gemeinbedarfsfläche plus 11.400 m <sup>2</sup>  | 11.400                   |
| E 47     | Eggersdorf-Zentrum: Gemeinbedarfsfläche für die Kirche darstellen, Baudenkmale richtig verorten → Gemeinbedarfsfläche plus 1.900 m <sup>2</sup>  | 1.900                    |
| E 57     | Symbol für Poliklinik streichen  |                          |
| E 65     | Gemeinbedarfsfläche und Symbol für Kirche gemäß B-Plan aufnehmen → Gemeinbedarfsfläche plus 5.500 m <sup>2</sup>   | 5.500                    |
|          | <b>Summe</b>   | <b>75.800</b>            |

## 3.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge; Verkehrsflächen

Im Flächennutzungsplan werden alle überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Außerdem wird entsprechend dem bereits durchgeführten FNP-Ände-

<sup>9</sup> Das Strandbad Bötzsee wird zwar von der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf betrieben, liegt aber in der Gemarkung Altlandsberg und wird daher auch nicht im FNP der Gemeinde dargestellt.

---

rungsverfahren für den Bereich Bahnhofsumfeld S-Bhf. Petershagen der P + R-Parkplatz Süd als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) dargestellt.

Ein Bürger sprach sich dagegen aus, daß der Straßenzug Waldfriedenstraße/Elbestraße als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt wird. Bei der Abwägung hat die Gemeinde beachtet, daß dies dem gemeindlichen Straßenausbaukonzept entspricht (siehe Abbildung 1 auf Seite 24); denn dort ist dieser Straßenzug als Durchgangsstraße gekennzeichnet. Die vom Bürger u.a. angeregten Querungshilfen für Fußgänger können beim Ausbau der Straße berücksichtigt werden.

Die DB AG teilte mit,<sup>10</sup> daß grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen, und gab verschiedene Hinweise, die bei Baumaßnahmen und Planungen in unmittelbarer Nähe von Bahnanlagen zu beachten sind. Diese können der Stellungnahme entnommen werden.

Der Landesbetrieb Straßenwesen führte in seiner Stellungnahme aus,<sup>11</sup> daß durch das Gebiet der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf die Landestraßen L 30, L33, L 234 und L 303 verlaufen (siehe Abbildung 2 auf Seite 25) und daß derzeit die folgenden Ausbauten vorgesehen sind:

- ◆ L 30: Umbau des Bahnübergangs (Bahnhofstraße/Lindenstraße),
- ◆ L 33: Ausbau der Ortsdurchfahrt (Altlandsberger Chaussee) und
- ◆ L 303: Umbau des Knotenpunkts L 303/L 33/K 6419 (Eggersdorfer Weg, Altlandsberger Chaussee, Garzauer Straße) sowie Bau eines Radwegs vom Ortsausgang Eggersdorf bis zum Knotenpunkt.

Außerdem wurde auf Anbauverbote außerhalb der Ortsdurchfahrten hingewiesen und angeregt, daß im Flächennutzungsplan entsprechend der höheren Verkehrsbelastung stark befahrene Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben werden sollten. Bei der Abwägung berücksichtigte die Gemeinde, daß die gewählte Darstellung der Planzeichenverordnung entspricht und daher eine Änderung abzulehnen ist.

---

10 Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 25. Januar 2010.

11 Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen, Niederlassung Ost, vom 3. März 2010.

Abbildung 1: Straßenausbaukonzept

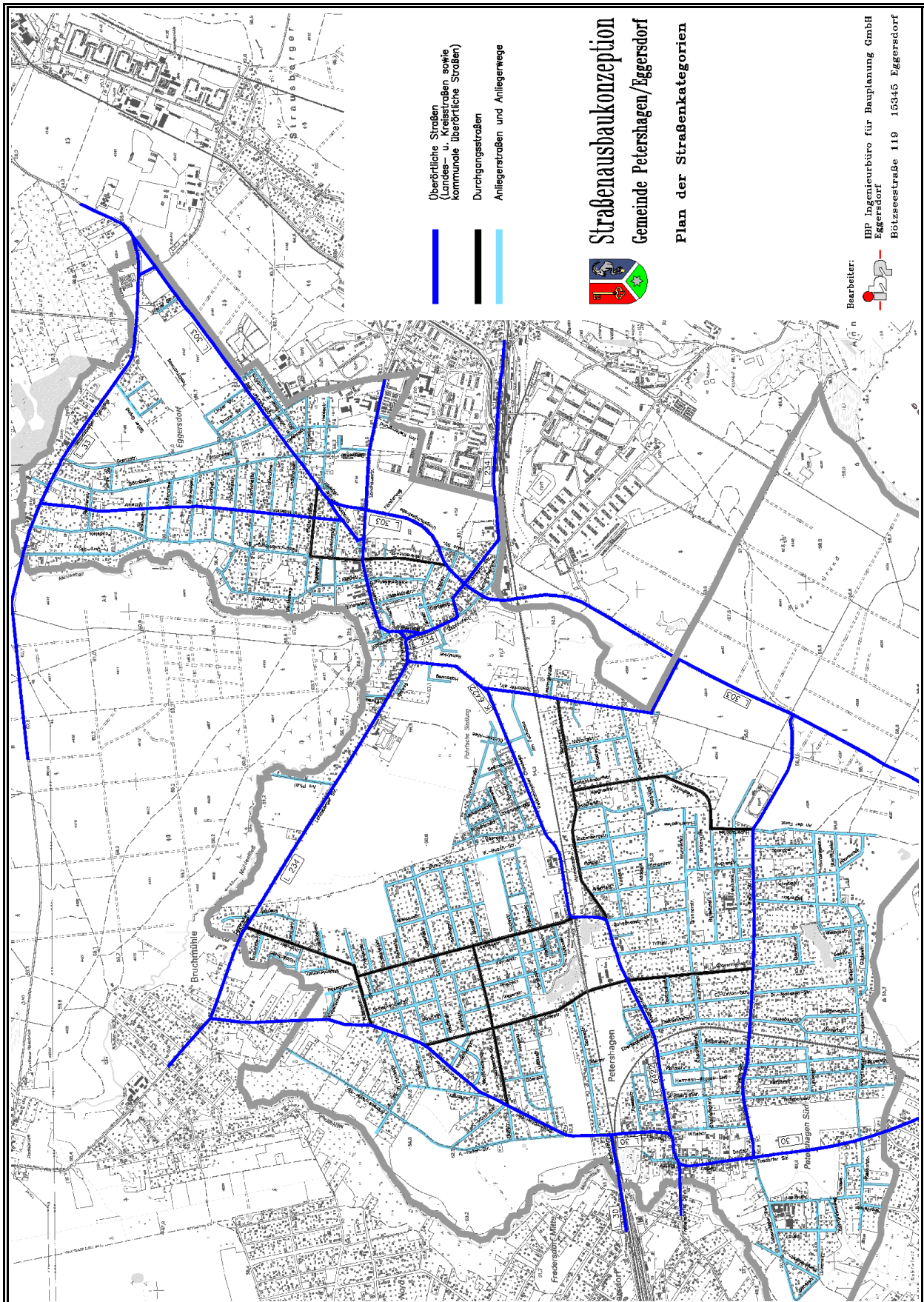




Abbildung 2: Auszug aus der Netzknotenkarte<sup>12</sup>

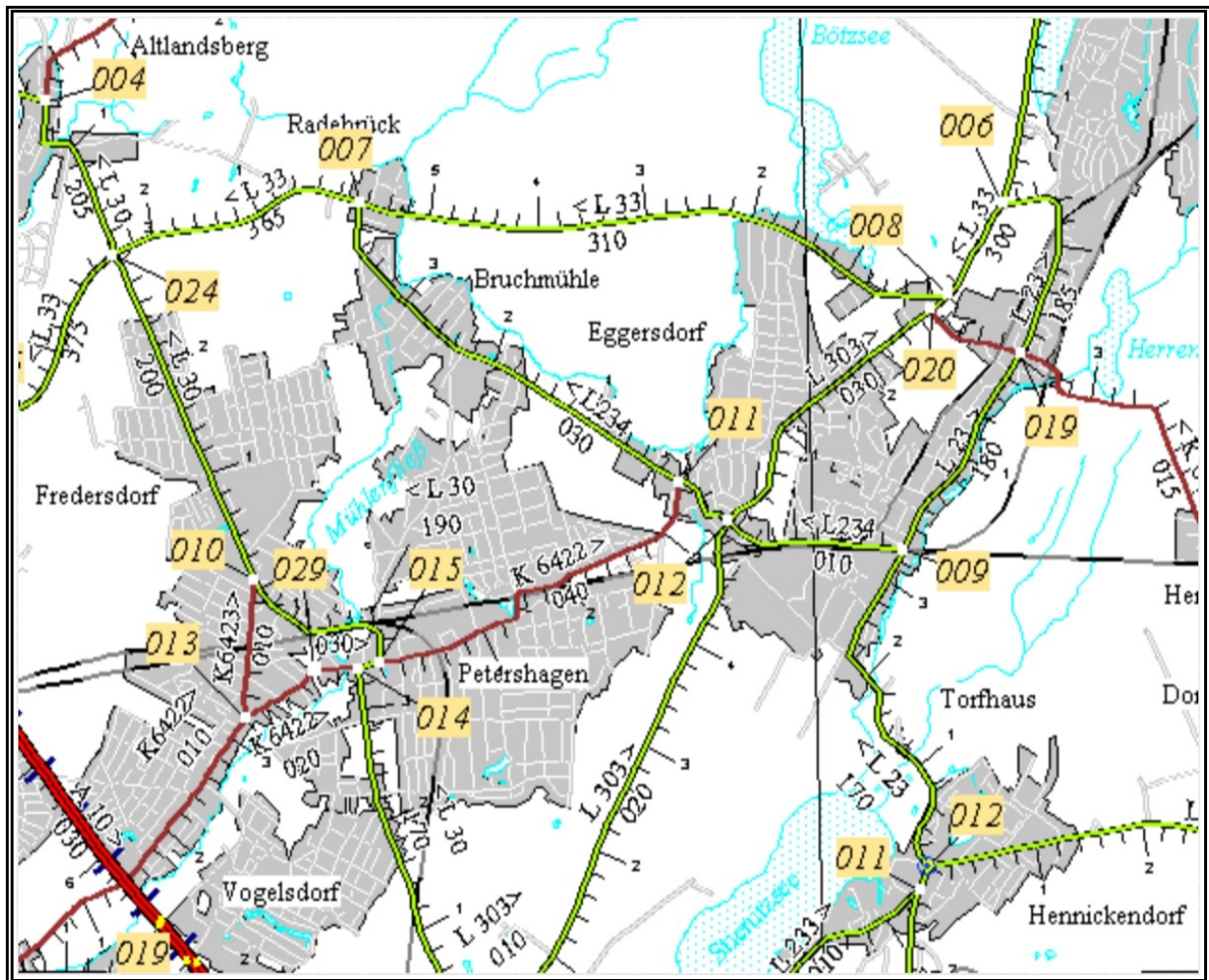


Tabelle 7: Verkehrsflächen

| lfd. Nr. | Kommentar   | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|---|--------------------------|
| P 52     | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, gemischte Baufläche und P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen → Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P+R-Platz Süd) plus 6.200 m <sup>2</sup> | 6.200                    |
| P 57     | Symbol für Parkplatz streichen, Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche und gemischter Baufläche darstellen   |                          |
| E 2      | Symbol für Parkplatz streichen  |                          |
| E 22     | Gemeinbedarfsfläche statt Grünfläche darstellen, Symbol für Parkplatz streichen   |                          |
| E 23     | Symbol für Parkplatz streichen  |                          |
| E 26     | Symbol für Parkplatz streichen  |                          |
| E 40     | Ortsumfahrung streichen   |                          |

12 © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Netzknotenkarte der Straßeninformationsbank des Landes Brandenburg (BB SIB).

| lfd. Nr. | Kommentar  | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|--|--------------------------|
| E 66     | Bahnhof streichen  |                          |
| E 75     | Verbindungsstraße zwischen Tasdorfer Straße und Ortsumfahrung darstellen                               |                          |
| P 102    | Verlängerung der Wilhelm-Pieck-Straße zur Ortsumfahrung als Bestand darstellen; Ausbau bereits erfolgt |                          |
|          | <b>Summe</b>   | <b>6.200</b>             |

### 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die Planzeichnung des zuvor rechtswirksamen Flächennutzungsplans enthält zahlreiche Symbole für Wasser- und Abwasseranlagen, die zwecks besserer Lesbarkeit des Plans weitestgehend gestrichen wurden. Die größte wassertechnische Anlage im Gemeindegebiet ist das Wasserwerk Eggersdorf, das zuvor im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet war. Dies wurde geändert, und es wird nun eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Außerdem werden die geänderten Grenzen der Wasserschutzgebiete W II, W III A und W III B dargestellt.

Die E.On edis AG<sup>13</sup> und EWE Netz GmbH<sup>14</sup> gaben jeweils Hinweise zu ihrem Leitungsnetz und dem Vorgehen bei Bauarbeiten (Einholen aktueller Bestandspläne etc.); näheres ist den Stellungnahmen zu entnehmen.

*Tabelle 8: Flächen für Versorgungsanlagen*

| lfd. Nr. | Kommentar  | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|--|--------------------------|
| P 3      | Symbol für Abwasser streichen                        |                          |
| P 4      | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen |                          |
| P 6      | Symbol für Abwasser streichen                        |                          |
| P 12     | Symbol für Abwasser streichen                        |                          |
| P 15     | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen |                          |
| P 18     | Richtfunkstrecke streichen                           |                          |
| P 20     | Symbol für Abwasser streichen                        |                          |
| P 23     | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen |                          |
| P 24     | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen |                          |
| P 26     | Symbol für Abwasser streichen                        |                          |
| P 30     | Symbol für Abwasser streichen                        |                          |
| P 31     | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen |                          |
| P 38     | Hochwasserschutzleitung streichen                    |                          |
| P 42     | Symbol für Abwasser streichen                        |                          |

<sup>13</sup> Stellungnahme der E.ON edis AG vom 22. Januar 2010.

<sup>14</sup> Stellungnahme EWE Netz GmbH vom 25. Januar 2010.

| <b>Ifd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>  | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-----------------|---|--------------------------------|
| P 44            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| P 50            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| P 52            | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, gemischte Baufläche und P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen |                                |
| P 54            | Symbol für Gas streichen  |                                |
| P 56            | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen  |                                |
| P 64            | Symbol für Gas streichen  |                                |
| P 69            | Symbol für Gas streichen  |                                |
| P 73            | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen  |                                |
| P 75            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| P 79            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| P 80            | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen  |                                |
| P 86            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| P 93            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| P 95            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| P 100           | Symbol für Gas streichen  |                                |
| P 101           | Wasserwerk als Fläche für Versorgungsanlagen darstellen   | 39.800                         |
| P 103           | Symbol für Gas streichen  |                                |
| P 105           | Symbol für Wasser streichen   |                                |
| E 3             | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| E 6             | Zwei Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen streichen   |                                |
| E 11            | Symbole für Wasser und Abwasser streichen   |                                |
| E 14            | Symbole für Wasser und Abwasser streichen   |                                |
| E 15            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| E 19            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| E 25            | Symbole für Wasser, Abwasser und Gas streichen  |                                |
| E 35            | Richtfunkstrecke streichen  |                                |
| E 42            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| E 43            | Symbole für Wasser und Abwasser streichen   |                                |
| E 45            | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung streichen  |                                |
| E 62            | Symbol für Abwasser streichen   |                                |
| E 64            | Symbol für Wasser streichen   |                                |
|                 | <b>Summe</b>  | <b>39.800</b>                  |

---

### 3.6 Grünflächen

Der Umfang der dargestellten Grünflächen verringert sich um fast 2 ha, obwohl einige bisherige Bauflächen mit teils beachtlicher Ausdehnung nun als Grünflächen dargestellt werden – so z.B. bei den Lfd. Nrn. P 1 und P 43. Demgegenüber stehen allerdings Anpassungen an den Bestand und/oder rechtsverbindliche Bebauungspläne, infolgedessen sich der Umfang der bisher dargestellten Grünflächen verringert, wobei aber in keinem der nachstehend aufgelisteten Fälle derzeit tatsächlich bestehende Grünflächen in Bauflächen umgewandelt werden.

Aufgrund von Stellungnahmen zu den Entwürfen wurden bei der Abwägung insbesondere die folgenden Darstellungen erörtert:

- ♦ Lfd. Nr. P 11a – Andreas-Hofer Straße: Wegen bereits erfolgter Verdichtung eines einstigen Siedlungssplitter Wohnbaufläche darstellen → Wohnbaufläche plus 22.200 m<sup>2</sup>.

Das Bauordnungsamt/Planungsrecht wies in seiner Stellungnahme auf die erfolgte Verdichtung hin und empfahl die Darstellung als Wohnbauflächen. Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend verkleinert sich der Umfang der dargestellten Grünflächen um 22.200 m<sup>2</sup>.

- ♦ Lfd. Nr. P 39 – WA 9, Lucasstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Verringerung der Tiefe auf 50 m (für eine Baureihe), Grünfläche mit Pufferzone von 10 m um das Soll → Wohnbaufläche minus 16.300 m<sup>2</sup>, Grünfläche plus 2.600 m<sup>2</sup>.

Zwei Bürger sprachen sich dafür aus, auf die Darstellung der Wohnbaufläche zu verzichten, um den Gehölzstreifen südlich der Lucasstraße erhalten zu können. Zudem wäre wegen der Größe des Gehölzstreifens zu prüfen, ob es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. In dem Gehölzstreifen wachse eine Vielzahl heimischer Pflanzen, und er böte einer vielfältigen Tierwelt Lebensraum. Wegen des ökologischen Werts des Gehölzstreifens könnte er zu einem geschützten Landschaftsbestandteil erklärt werden. Der Gehölzstreifen sollte im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung und den von der Gemeindevertretung beschlossenen Empfehlungen der lokalen Agenda als Grünfläche dargestellt werden.

Bei der Abwägung sprach sich der Bau- und Umweltausschuß dafür aus, der Anregung zu folgen. Der Ortsentwicklungsausschuß und die Gemeindevertretung wiesen aber darauf hin, daß die betroffene Fläche erst bebaut werden könne, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt würde, in dem der Eingriff und der Ausgleich zu klären seien. Entsprechend wurde der Anregung der Bürger nicht gefolgt.

- ♦ Lfd. Nr. P 48 – WA 1, Lessingstraße: Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Wohnbaufläche minus 49.700 m<sup>2</sup>.

---

Der Änderungsvorentwurf schlug vor, die Fläche als Grünfläche darzustellen. Das Landwirtschaftsamt sprach sich in seiner Stellungnahme aber dagegen aus, da sie vom einem Landwirt ackerbaulich genutzt wird und sie einen wesentlichen Teil seiner wirtschaftlichen Existenz darstellt.<sup>15</sup>

Desgleichen gilt für

- ◆ Lfd. Nr. P 53 – WA 3, Elbestraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen gemäß B-Plan darstellen → Wohnbaufläche minus 33.700 m<sup>2</sup>.

Hier war ein Fehler des Planers zu korrigieren, der die landwirtschaftliche Nutzfläche im Vorentwurf als Grünfläche darstellte.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, daß der Anregung des Landwirtschaftsamtes bezogen auf die Fläche P 43 (M 1 P und WA 2 – Lessingstraße/Saalestraße: FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Umrandungen und Kennzeichnungen streichen, Grünfläche darstellen → Grünfläche plus 32.900 m<sup>2</sup>) nicht gefolgt wird, da die Darstellungen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechen und das zugehörige FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt worden ist.

- ◆ Lfd. Nr. P 84a – Friedhofstraße, Tierpension: Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft statt Grünflächen und Aufnahme eines Symbols für die Tierpension → Grünfläche minus 11.600 m<sup>2</sup>.

Das Bauordnungsamt/Planungsrecht regte an, die in der Friedhofstraße in Petershagen im Außenbereich vorhandene Tierpension zwecks Standortsicherung in der Planzeichnung darzustellen. Der Anregung wird gefolgt und der bisher als Grünflächen dargestellte Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit einem zusätzlichen Symbol für die Tierpension dargestellt.

- ◆ Lfd. Nr. P 89a – Tasdorfer Straße: Im vorherigen Flächennutzungsplan (und im Änderungsvorentwurf und ersten Entwurf) wurde östlich der Tasdorfer Straße und südlich der Dorotheenstraße ein Bereich privater Grünflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung erfolgt nunmehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung → Grünfläche plus 1.500 m<sup>2</sup>.
- ◆ Lfd. Nr. P 92 – Unionsplatz: Fläche für Wald statt Grünfläche darstellen → Grünfläche minus 8.600 m<sup>2</sup>

Ein Bürger regte an, den Unionsplatz wie bisher als Grünfläche (und nicht als Fläche für Wald) darzustellen; der Anregung wird gefolgt, die Zeile für die Lfd. Nr. P 92 entsprechend aus den Tabellen gestrichen.

---

<sup>15</sup> Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vom 17. Februar 2010.

- 
- ◆ Lfd. Nr. E 23 – Strausberger Straße, Umgehungsstraße: Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen, Parkplatz streichen → Grünfläche minus 5.300 m<sup>2</sup>.

Die NABU-Ortsgruppe und ein Bürger regten an, entgegen dem Änderungsvorschlag E 23 wie bisher die Grünfläche zwischen der Strausberger Straße und der Umgehungsstraße darzustellen. Der Anregung wird gefolgt, die Grünfläche verkleinert sich entsprechend nicht mehr, der Punkt wird in der Tabelle gestrichen.

- ◆ Lfd. Nr. E 36 – W 8, Landsberger Straße: Kennzeichnung streichen, entlang der Straße Am Pfuhl Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Bestand) → Grünfläche minus 9.100 m<sup>2</sup>.

Ein Bürger lehnte die Erweiterung der Wohnbaufläche ab, weil damit die Bebauung zu dicht an das Mühlenfließ heranrücken könnte und weil die Fläche als Streuobstwiese einzustufen sei, also als ein geschütztes Biotop.

Bei der Abwägung wurde beachtet, daß die im Vorentwurf vorgeschlagene Darstellung 'nur' den Bestand berücksichtigt (von 12 Grundstücken sind bereits 8 bebaut); im eigentlichen Sinne erfolge also keine Erweiterung der Wohnbaufläche, sondern nur eine Korrektur der Darstellung. Im Übrigen handelt es sich in einem Teilbereich nicht um eine Streuobstwiese, sondern um eine Gartenbrache mit wenigen überalterten Obstbäumen.

Dennoch wurde beschlossen, daß die Wohnbaufläche auf den Bestand bzw. das Baurecht nach § 34 BauGB beschränkt – also gegenüber dem Vorentwurf verkleinert – werden soll.

Damit verringert sich die Zunahme der Wohnbaufläche gegenüber dem vorherigen Flächennutzungsplan um 7.500 m<sup>2</sup> auf 9.100 m<sup>2</sup>.

- ◆ Lfd. Nr. E 65 – Gewerbegebiet Eggersdorf-Süd: Gemeinbedarfsfläche und Symbol für Kirche gemäß B-Plan aufnehmen, Grünflächenrand der gewerblichen Baufläche an B-Plan anpassen → Grünfläche minus 13.700 m<sup>2</sup>.

Im Vorentwurf wurde vorgeschlagen, den im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünstreifen rund um das Gewerbegebiet Eggersdorf-Süd zu streichen, da dies auf den Bestand und das Baurecht keinen Einfluß hätte, da der Bebauungsplan einen Grünstreifen entlang der Ränder des Gewerbegebiets festsetzt. Aufgrund der Anregung des Landesumweltamtes Brandenburg, Immissionsschutz,<sup>16</sup> wurde dies im Rahmen der Abwägung noch einmal geprüft und entschieden, den Grünstreifen entsprechend dem Bebauungsplan darzustellen.

Da der Bebauungsplan aber einen Grünstreifen nur entlang der Petershagener Chaussee und der Tasdorfer Straße (aber nicht entlang der Bahnanlagen) festsetzt, verringert sich die Größe der Grünflächen gegenüber den bisher rechts-wirksam dargestellten um 13.700 m<sup>2</sup>.

---

16 Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, Immissionsschutz, vom 5. März 2010.

- ♦ Lfd. Nr. E 70a – Eggersdorf-Süd: Fünf Grünflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan darstellen → Grünfläche plus 48.000 m<sup>2</sup>

Die NABU-Ortsgruppe und ein Bürger haben darauf hingewiesen, daß im Bereich des Bebauungsplans „Eggersdorf Süd“ mehrere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurden; fünf dieser Flächen haben eine Größe, die die Darstellung im Flächennutzungsplan rechtfertigt und werden als Grünflächen aufgenommen.

*Tabelle 9: Grünflächen*

| <b>Ifd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>   | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-----------------|--|--------------------------------|
| P 1             | Grenzstraße: Verkleinerung der Wohnbaufläche, nur straßenbegleitende Bebauung – Tiefe 35 m, Darstellung der übrigen Teile als Grünflächen → Grünfläche plus 21.000 m <sup>2</sup>  | 21.000                         |
| P 11a           | Andreas-Hofer Straße: Wegen bereits erfolgter Verdichtung eines einstigen Siedlungssplitters Wohnbaufläche darstellen → Grünfläche minus 22.200 m <sup>2</sup> .   | -22.200                        |
| P 13            | Jahnstraße: Grünfläche statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Grünfläche plus 4.500 m <sup>2</sup>   | 4.500                          |
| P 19            | Abgrenzung von Grünflächen und Landwirtschaft korrigieren; Wasserflächen für Gräben aufnehmen  |                                |
| P 25            | Grenzen der Grünfläche aktualisieren → Grünfläche minus 2.300 m <sup>2</sup>   | -2.300                         |
| P 33            | Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand, FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt) → Grünfläche minus 7.300 m <sup>2</sup>  | -7.300                         |
| P 34            | Weserstraße/Lucasstraße/Rheinstraße: Grenzen der Grünfläche aktualisieren → Grünfläche plus 4.000 m <sup>2</sup>   | 4.000                          |
| P 39            | WA 9 – Lucasstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Grünfläche mit Pufferzone von 10 m um das Soll → Grünfläche plus 2.600 m <sup>2</sup>   | 2.600                          |
| P 43            | M 1 P und WA 2 – Lessingstraße/Saalestraße: FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Umrandungen und Kennzeichnungen streichen, Grünfläche darstellen → Grünfläche plus 32.900 m <sup>2</sup>  | 32.900                         |
| P 52            | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, gemischte Baufläche und P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen → Grünflächen minus 6.200 m <sup>2</sup> | -6.200                         |
| P 66            | Grünflächen für Graben streichen, aber Grünfläche und See darstellen → Grünfläche plus 5.500 m <sup>2</sup>  | 5.500                          |
| P 72            | Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand) → Grünfläche minus 5.900 m <sup>2</sup>   | -5.900                         |
| P 76            | Abgrenzung der gemischten Baufläche gemäß B-Plan aktualisieren   | -2.400                         |
| P 77            | WA 11 – Tasdorfer Straße: gemäß B-Plan aktualisieren, Umrandung und Kennzeichnung streichen, SO 4 darstellen → Grünfläche plus 5.100 m <sup>2</sup>  | 5.100                          |
| P 84a           | Friedhofstraße, Tierpension: Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft statt Grünflächen und Aufnahme eines Symbols für die Tierpension → Grünfläche minus 11.600 m <sup>2</sup>  | -11.600                        |
| P 87            | WA 7 – Friedhofstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Wohnbaufläche und Grünfläche gemäß B-Plan darstellen → Grünfläche plus 1.100 m <sup>2</sup>  | 1.100                          |
| P 89            | Grünfläche entlang der Grenze des Gemeindegebiets (Mindestbreite 20 m) vom Waldgebiet nahe der Sophienstraße bis zur Grünfläche östlich der Tasdorfer Straße darstellen → Grünfläche plus 11.800 m <sup>2</sup>  | 11.800                         |
| P 89a           | Darstellung von Grünflächen entsprechend dem Bestand → Grünfläche plus 1.500 m <sup>2</sup>  | 1.500                          |

| lfd. Nr. | Kommentar  | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|--|--------------------------|
| P 94     | Grünflächen aktualisieren, Grenze für Schutzgebiet streichen, Wohnbaufläche darstellen → Grünfläche minus 27.800 m <sup>2</sup>  | -27.800                  |
| P 96     | Theilungssee gemäß Bestand geteilt darstellen, Grün- und Wohnbauflächen an Bestand anpassen, Grenze für Schutzgebiet streichen → Grünfläche minus 8.700 m <sup>2</sup>                                 | -8.700                   |
| P 97     | Symbol für Spielplatz streichen (weder vorhanden noch geplant) → Grünfläche minus 1.200 m <sup>2</sup>   | -1.200                   |
| E 18     | Eschenalle, Rosa-Luxemburg-Straße, Platanenallee, Fließstraße: Grünfläche aktualisieren → Grünfläche minus 7.900 m <sup>2</sup>  | -7.900                   |
| E 22     | Gemeinbedarfsfläche statt Grünfläche darstellen, Parkplatz streichen → Grünfläche minus 11.400 m <sup>2</sup>  | -11.400                  |
| E 28     | Symbol für LSG streichen, Abgrenzung der Flächen für die Landwirtschaft und der Grünflächen aktualisieren  |                          |
| E 29     | Landsberger Straße: Grünflächen für die Allee streichen  |                          |
| E 36     | W 8 – Landsberger Straße: Kennzeichnung streichen, entlang der Straße Am Pfuhl Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand) → Grünfläche minus 9.100 m <sup>2</sup>                | -9.100                   |
| E 50     | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen (Parkanlage) an B-Plan anpassen → Grünfläche minus 3.700 m <sup>2</sup>   | -3.700                   |
| E 52     | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen an B-Plan anpassen → Grünflächen minus 4.300 m <sup>2</sup>   | -4.300                   |
| E 59     | Schutzgebiet und Grünfläche streichen, Fläche für Wald darstellen, 2 Symbole für gesetzlich geschützte Biotop aufnehmen → Grünflächen minus 12.000 m <sup>2</sup>                                      | -12.000                  |
| E 65     | Gewerbegebiet Eggersdorf-Süd: Gemeinbedarfsfläche und Symbol für Kirche gemäß B-Plan aufnehmen, Grünflächenrand der gewerblichen Baufläche an B-Plan anpassen → Grünfläche minus 13.700 m <sup>2</sup> | -13.700                  |
| E 69     | Grünfläche und Wasserfläche im Gewerbegebiet an B-Plan anpassen; im Bereich B-Plan Eggersdorf-Süd 'nur' Wasserfläche für Gräben darstellen   |                          |
| E 70a    | Eggersdorf-Süd: Fünf Grünflächen gemäß B-Plan darstellen → Grünfläche plus 48.000 m <sup>2</sup>   | 48.000                   |
|          | <b>Summe</b>   | <b>-19.700</b>           |

### 3.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Im zuvor rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden teilweise Gräben als Grünflächen dargestellt. Außerdem werden in zwei Fällen Gräben und in einem ein Niederungsbereich als Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes dargestellt, obwohl dort keine entsprechenden Schutzgebiete bestehen. Der geänderte Flächennutzungsplan stellt einheitlich die Gräben als Wasserflächen dar; auf eine Bilanzierung von gestrichenen Grünflächen (für Gräben) und hierfür neu dargestellten Wasserflächen wird wegen der geringen Aussagekraft verzichtet.

Bei der Abwägung wurde insbesondere die folgende Darstellung erörtert:

- ♦ Lfd. Nr. P 35 – Badeteich nördlich der Bahnhofstraße aufnehmen.

Das Gesundheitsamt wies darauf hin, daß der Begriff „Badeteich“ naheläge, daß eine Badestelle neu geschaffen werden soll; wenn dem nicht der Fall sein sollte, sei der Vorschlag zu korrigieren.



Bei der Abwägung hat die Gemeinde beachtet, daß kein neuer Badeteich geplant ist; die Bezeichnung bezieht sich auf die ehemalige Badeanstalt und wird gestrichen.

Außerdem wies die Untere Wasserbehörde darauf hin, daß sich Teile des Gemeindegebiets im Wasserschutzgebiet Eggersdorf befinden.<sup>17</sup> Das Einzugsgebiet gliedert sich in vier Schutzzonen, deren Grenzen – sofern im Plangebiet liegend – im Flächennutzungsplan gekennzeichnet sind.

Ferner führte die Untere Wasserbehörde aus, daß gemäß § 87 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)<sup>18</sup> bauliche Anlagen, die in einem Abstand von weniger als 5 m von der Böschungsoberkante entfernt an Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) errichtet werden sollen, der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bedürfen.

*Tabelle 10: Wasserflächen*

| <b>Ifd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>   | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-----------------|--|--------------------------------|
| P 14            | Wasserflächen für Gräben darstellen  |                                |
| P 19            | Abgrenzung von Grünflächen und Landwirtschaft korrigieren; Wasserflächen für Gräben aufnehmen  |                                |
| P 22            | Wasserflächen für Gräben darstellen  |                                |
| P 27            | Wasserfläche (See) streichen   |                                |
| P 28            | Wasserflächen für Gräben darstellen  |                                |
| P 35            | Teich nördlich der Bahnhofstraße aufnehmen   |                                |
| P 49            | Wasserfläche für den Graben darstellen   |                                |
| P 55            | Wasserflächen für Gräben darstellen  |                                |
| P 66            | Grünflächen für Gräben streichen , aber Grünfläche und See darstellen → Wasserfläche plus 300 m <sup>2</sup>   | 300                            |
| P 78            | Nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebiets → hier: streichen  |                                |
| P 90            | Wasserfläche für Gräben darstellen   |                                |
| P 91            | Wasserfläche für Gräben darstellen   |                                |
| P 96            | Theilungssee gemäß Bestand geteilt darstellen, Grünflächen an Bestand anpassen, Grenze für Schutzgebiet streichen → Wasserflächen minus 4.600 m <sup>2</sup> | -4.600                         |
| E 16            | Nachrichtliche Übernahme des Trinkwasserschutzgebiets → hier: streichen  |                                |
| E 69            | Grünfläche und Wasserfläche im Gewerbegebiet an B-Plan anpassen; im Bereich B-Plan Eggersdorf-Süd 'nur' Wasserfläche für Gräben darstellen                   |                                |
|                 | <b>Summe</b>   | <b>-4.300</b>                  |

<sup>17</sup> Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eggersdorf vom 15. November 2006, GVBl. II, S. 497.

<sup>18</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004, GVBl. I, S. 50, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010, GVBl. I, Nr. 28).

---

### 3.8 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Der vorherige Flächennutzungsplan enthält im Wald Richtung Stienitzsee einen Vermerk „Rohstoffwirtschaftliche Relevanz (Kies)“ und kennzeichnet einen entsprechenden Bereich. Dieser Vermerk und die Flächenkennzeichnung werden gestrichen, da ein Abbau seitens der Gemeinde weder geplant noch erwünscht ist.

*Tabelle 11: Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen*

| lfd. Nr. | Kommentar                       |
|----------|---------------------------------|
| P 106    | Vermerk für Kiesabbau streichen |

### 3.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Der geänderte Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft und Wald insgesamt in einem Umfang von fast 35 ha mehr dar als der zuvor rechtswirksame Flächennutzungsplan. Hiervon sind gut 16 ha auf einen Gebietsaustausch mit der Stadt Strausberg zurückzuführen. Die Zunahme der Flächen für die Landwirtschaft und Wald beruht aber auch auf der Verringerung von Bauflächen, so z.B. bei den lfd. Nrn. P 17, P 39, P 57, E 12, E 39 und E 58. Eine deutliche Verringerung der dargestellten Waldfläche ergibt sich beim Wasserwerk Eggersdorf, das nunmehr als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt wird, was aber keine Folgen für den Bestand hat.

Aufgrund von Stellungnahmen wurden bei der Abwägung insbesondere die folgenden Darstellungen erörtert:

- ♦ Lfd. Nr. P 48 – WA 1, Lessingstraße: Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Fläche für die Landwirtschaft plus 49.700 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsvorentwurf schlug vor, die Fläche als Grünfläche darzustellen. Das Landwirtschaftsamt sprach sich in seiner Stellungnahme aber dagegen aus, da sie vom einem Landwirt ackerbaulich genutzt wird und sie einen wesentlichen Teil seiner wirtschaftlichen Existenz darstellt.<sup>19</sup>

Desgleichen gilt für

- ♦ Lfd. Nr. P 53 – WA 3, Elbestraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen gemäß B-Plan darstellen → Fläche für die Landwirtschaft plus 33.700 m<sup>2</sup>.

Hier war der Fehler des Planers zu korrigieren, der die landwirtschaftliche Nutzfläche im Vorentwurf als Grünfläche darstellte.

---

<sup>19</sup> Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vom 17. Februar 2010.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, daß der Anregung des Landwirtschaftsamtes bezogen auf die Fläche P 43 (M 1 P und WA 2 – Lessingstraße/Saalestraße: FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Umrandungen und Kennzeichnungen streichen, Grünfläche darstellen → Grünfläche plus 32.900 m<sup>2</sup>) nicht gefolgt wird, da die Darstellungen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan folgen und das zugehörige FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt worden ist.

- ◆ Lfd. Nr. P 67a – Gutenbergstraße: Wie bereits beim Vorentwurf sprachen sich auch beim Entwurf Bürger dafür aus, den Wald östlich der Gutenbergstraße vollständig (oder zumindest teilweise) als Fläche für Wald (zuvor Wohnbaufläche) darzustellen, da er Heimstätte für Singvögel, Bunt-, Grün- und Schwarzspecht, Kolkrabe, Eichelhäher, Fledermäuse, Kröten, Frösche und die rote Waldameise sowie von seltenen Pflanzen und Gehölzen sei. Dem folgte die Gemeinde bei der Abwägung zum Entwurf → Fläche für Wald plus 11.000 m<sup>2</sup>.
- ◆ Lfd. Nr. P 73b – Charlottenstraße: Sowohl beim Vorentwurf als auch beim Entwurf blieb eine im Bebauungsplan „Charlottenstraße“ festgesetzte Fläche für Wald unberücksichtigt. Dies wurde beim zweiten Entwurf korrigiert → Fläche für Wald plus 3.700 m<sup>2</sup>.
- ◆ Lfd. Nr. P 84a – Friedhofstraße, Tierpension: Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft statt Grünflächen und Aufnahme eines Symbols für die Tierpension → Fläche für die Landwirtschaft plus 11.600 m<sup>2</sup>.

Das Bauordnungsamt/Planungsrecht regte an, die in der Friedhofstraße in Petershagen im Außenbereich vorhandene Tierpension zwecks Standortsicherung in der Planzeichnung darzustellen. Der Anregung wird gefolgt und der bisher als Grünflächen dargestellte Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit einem zusätzlichen Symbol für die Tierpension dargestellt.

- ◆ Lfd. Nr. P 92 – Unionsplatz: Fläche für Wald statt Grünfläche darstellen → Grünfläche minus 8.600 m<sup>2</sup>

Ein Bürger regte an, den Unionsplatz wie bisher als Grünfläche (und nicht als Fläche für Wald) darzustellen; der Anregung wird gefolgt, die Zeile für die Lfd. Nr. P 92 entsprechend aus den Tabellen gestrichen.

Im Zuge des Ausbaus des Försterwegs (Geh- und Radweg) nach Strausberg, wurde ein Gebietsaustausch durchgeführt; entsprechend vergrößert sich die Fläche für Wald im Bereich der Lfd. Nr. 57a um 7.500 m<sup>2</sup>.

*Tabelle 12: Flächen für die Landwirtschaft und Wald*

| lfd. Nr. | Kommentar   | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|---|--------------------------|
| P 10     | Rückertstraße, Lessingstraße, Simrockstraße, Körnerstraße: Fläche für Wald statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Fläche für Wald plus 6.400 m <sup>2</sup> | 6.400                    |

| lfd. Nr. | Kommentar  | Fläche in m <sup>2</sup> |
|----------|--|--------------------------|
| P 16     | Fasanenstraße: Am östlichen Ende Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Fläche für die Landwirtschaft plus 2.500 m <sup>2</sup>  | 2.500                    |
| P 17     | WA 10 – Heinestraße: Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Fläche für die Landwirtschaft plus 15.000 m <sup>2</sup>   | 15.000                   |
| P 19     | Abgrenzung von Grünflächen und Landwirtschaft korrigieren; Wasserflächen für Gräben aufnehmen  |                          |
| P 36     | Bruchmühler Straße: Westlich der Straße Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen → Fläche für die Landwirtschaft plus 4.200 m <sup>2</sup>   | 4.200                    |
| P 37     | Bruchmühler Straße: Östlich der Straße Wohnbaufläche (statt Fläche für die Landwirtschaft) mit einer Tiefe von 50 m darstellen → Fläche für die Landwirtschaft minus 7.400 m <sup>2</sup>  | -7.400                   |
| P 39     | WA 9 – Lucasstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Verringerung der Tiefe auf 50 m (für eine Baureihe), Grünfläche mit Pufferzone von 10 m um das Soll → Fläche für die Landwirtschaft plus 16.300 m <sup>2</sup> (bisher Wohnbaufläche) und minus 2.600 m <sup>2</sup> (Grünfläche)             | 13.700                   |
| P 48     | WA 1 – Lessingstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Fläche für die Landwirtschaft plus 49.700 m <sup>2</sup>   | 49.700                   |
| P 53     | WA 3 – Elbestraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen gemäß B-Plan darstellen → Flächen für die Landwirtschaft plus 33.700 m <sup>2</sup>  | 33.700                   |
| P 57     | Symbol für Parkplatz streichen, Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche und gemischter Baufläche darstellen → Fläche für die Landwirtschaft plus 14.400 m <sup>2</sup>   | 14.400                   |
| P 67a    | Gutenbergstraße: Darstellung von Wald entsprechend dem Bestand → Fläche für Wald plus 11.000 m <sup>2</sup>  | 11.000                   |
| P 73b    | Charlottenstraße: Darstellung einer im B-Plan festgesetzten Waldfläche → Fläche für Wald plus 3.700 m <sup>2</sup>   | 3.700                    |
| P 84a    | Friedhofstraße, Tierpension: Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft statt Grünflächen und Aufnahme eines Symbols für die Tierpension → Fläche für die Landwirtschaft plus 11.600 m <sup>2</sup>  | 11.600                   |
| P 85     | Fläche für Wald an Bestand anpassen → Fläche für Wald minus 2.800 m <sup>2</sup>   | -2.800                   |
| P 97     | Symbol für Spielplatz streichen (weder vorhanden noch geplant) → Fläche für Wald plus 1.200 m <sup>2</sup>   | 1.200                    |
| P 101    | Wasserwerk als Fläche für Versorgungsanlagen darstellen → Fläche für Wald minus 39.800 m <sup>2</sup>  | -39.800                  |
| E 12     | Fläche für Wald statt gemischter Baufläche darstellen → Fläche für Wald plus 11.300 m <sup>2</sup>   | 11.300                   |
| E 28     | Symbol für LSG streichen, Abgrenzung der Flächen für die Landwirtschaft und der Grünflächen aktualisieren  |                          |
| E 39     | M 3 E – Alte Gärtnerei: Wohnbaufläche (Tiefe 100 m für zwei Baureihen) und Fläche für Landwirtschaft statt gemischter Baufläche darstellen, Fläche für die Landwirtschaft zwischen den beiden gemischten Bauflächen streichen → Fläche für die Landwirtschaft plus 21.200 und minus 1.400 m <sup>2</sup> | 19.800                   |
| E 56     | Wegen Gebietsaustausch Fläche für Wald darstellen → Fläche für Wald plus 11.600 m <sup>2</sup>   | 11.600                   |
| E 57a    | Im Zuge des Ausbaus des Försterwegs Gebietsaustausch mit Strausberg → Fläche für Wald plus 7.500 m <sup>2</sup>  | 7.500                    |
| E 58     | W 2 – Waldsiedlung: streichen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant → Fläche für Wald plus 23.900 m <sup>2</sup>   | 23.900                   |
| E 59     | Schutzgebiet und Grünfläche streichen, Fläche für Wald darstellen, 2 Symbole für gesetzlich geschützte Biotop aufnehmen → Fläche für Wald plus 12.000 m <sup>2</sup>   | 12.000                   |
| E 73     | Darstellung des Sondergebiets SO 5 an Bestand anpassen → Fläche für Wald minus 6.300 m <sup>2</sup>  | -6.300                   |
| E 74     | Wegen Gebietsaustausch Fläche für Wald darstellen → Fläche für Wald plus 151.100 m <sup>2</sup>  | 151.100                  |
|          | <b>Summe</b>   | <b>348.000</b>           |

### 3.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Planzeichnung des zuvor rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden zahlreiche geschützte Landschaftsbestandteile durch das Symbol „LB“ gekennzeichnet. Nach § 24 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)<sup>20</sup> erfolgt die Festsetzung je nach räumlicher Ausdehnung der geschützten Landschaftsbestandteile durch den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Fachminister der Landesregierung, die untere Naturschutzbehörde oder die Gemeinden. Soweit bekannt wurden für das Gebiet der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf keine geschützten Landschaftsbestandteile festgesetzt, so daß die entsprechenden Symbole gestrichen werden.

Im zuvor rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind gesetzlich geschützte Biotope nicht gekennzeichnet, dies wird korrigiert. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland forderte dazu auf, die verschiedenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete in der Planzeichnung zu kennzeichnen und in der Legende namentlich aufzuführen. Die Darstellung der Grenzen ist in der Planzeichnung nur eingeschränkt möglich, da sich die Grenzen teils überlagern, teils sehr nahe beieinander liegen, so daß die Lesbarkeit des Plans leiden würde. Daher wird die dem Siedlungsgebiet jeweils nächste Grenze dargestellt und mit Kennzeichen darauf hingewiesen, welche Schutzgebiete angrenzen (und bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind).

*Tabelle 13: Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

| <b>lfd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>  |
|-----------------|---|
| P 8             | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| P 9             | Grenze des LSG/NSG aktualisieren  |
| P 29            | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| P 41            | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) und Schutzgebietsgrenze streichen, Symbol für gesetzlich geschütztes Biotop aufnehmen  |
| P 52            | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, gemischte Baufläche und P + R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen |
| P 58            | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| P 59            | Grenze für LSG/NSG aktualisieren  |
| P 83            | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| P 84            | Symbole für Naturdenkmale streichen, Grenzen der Schutzgebiete korrigieren  |

<sup>20</sup> Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08, S. 266, 271).

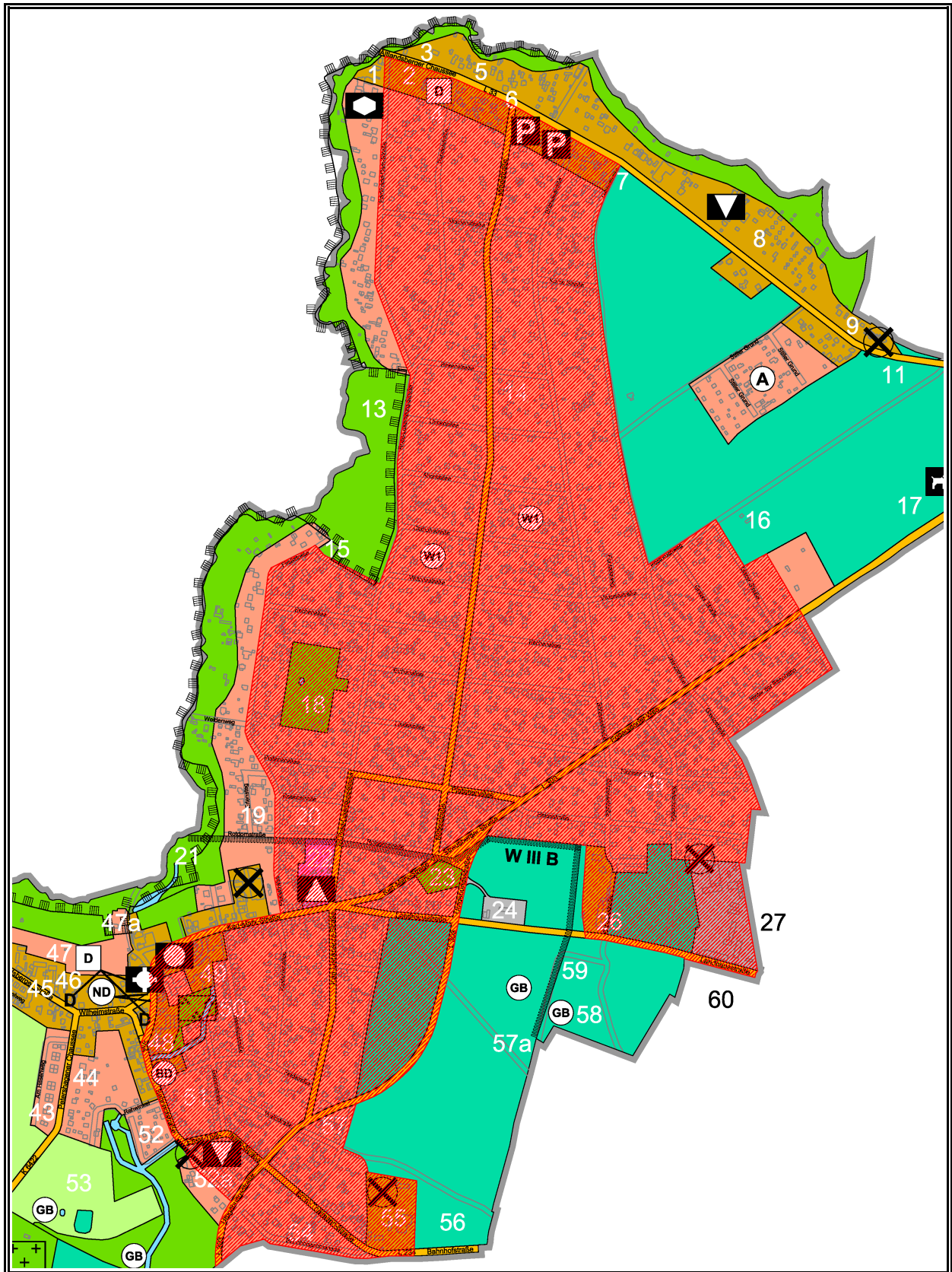
| lfd. Nr. | Kommentar   |
|----------|---|
| P 94     | Grünflächen aktualisieren, Grenze für Schutzgebiet streichen  |
| P 96     | Theilungssee gemäß Bestand geteilt darstellen, Grünflächen an Bestand anpassen, Grenze für Schutzgebiet streichen                                     |
| P 98     | Grenzen LSG/NSG aktualisieren   |
| P 99     | Symbole für LSG und NSG streichen   |
| P 104    | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| E 1      | Grenze des LSG/NSG aktualisieren  |
| E 13     | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| E 21     | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| E 28     | Symbol für LSG streichen, Abgrenzung der Flächen für die Landwirtschaft und der Grünflächen aktualisieren   |
| E 31     | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| E 32     | Schutzgebiet streichen (Lage im LSG/NSG)  |
| E 33     | Symbol für LSG streichen  |
| E 34     | Schutzgebiet streichen (Lage im LSG/NSG)  |
| E 37     | Grenze für Schutzgebiet streichen   |
| E 38     | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen  |
| E 41     | Schutzgebiet streichen, Symbol für gesetzlich geschütztes Biotop aufnehmen  |
| E 46     | Naturdenkmale richtig verorten  |
| E 53     | 2 Symbole für geschützte Landschaftsbestandteile (LB) streichen, Schutzgebietsgrenze streichen, 2 Symbole für gesetzlich geschützte Biotope eintragen |
| E 59     | Schutzgebiet und Grünfläche streichen, 2 Symbole für gesetzlich geschützte Biotope aufnehmen  |
| E 61     | Fläche für gesetzlich geschütztes Biotop streichen, Symbol für gesetzlich geschütztes Biotop aufnehmen  |
| E 67     | Schillerteich: Schutzgebiet streichen, Symbol für gesetzlich geschütztes Biotop aufnehmen   |
| E 72     | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Symbol für Bodendenkmal aufnehmen   |

Die Untere Naturschutzbehörde<sup>21</sup> wies darauf hin, daß seit dem 15. Mai 1995 eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung<sup>22</sup> für den nördlichen Teil von Eggersdorf vorliegt, gemäß der bestimmte Einzelvorhaben (wie z.B. der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern) ohne gesonderte Vereinbarkeitserklärung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes realisiert werden dürfen. Die zulässigen Vorhaben und sonstigen Bedingungen sind dem Bescheid zu entnehmen. Das betroffene Gebiet stellt Abbildung 3 auf Seite 39 dar.

21 Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 17. Februar 2010.

22 Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung: Landschaftsschutzrechtliche Genehmigung zur Realisierung von Einzelvorhaben im Wohnungsbau mit dazu gehörenden Nebengebäuden innerhalb des in der beigefügten Karte gekennzeichneten Siedlungsbereiches der Gemeinden Strausberg und Eggersdorf, gelegen im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“, Bescheid vom 15. Mai 1995.

Abbildung 3: Bereich in Eggersdorf mit genereller landschaftsschutzrechtlicher Genehmigung gemäß Bescheid des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 15. Mai 1995 (rot schraffiert)



### 3.11 Denkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Referat Archäologisches Dokumentationszentrum,<sup>23</sup> hat elektronische Daten zu den Bodendenkmalen zur Verfügung gestellt, aber darauf hingewiesen, daß diese nicht veröffentlicht und nur betroffenen Personen zur Kenntnis gegeben werden dürfen.

Bei der Abwägung hat die Gemeinde berücksichtigt, daß dies § 3 Abs. 5 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)<sup>24</sup> entspricht, wonach „die Einsicht in die Denkmalliste jedermann gestattet ist. Soweit es sich um bewegliche Denkmale oder Bodendenkmale handelt, ist ein berechtigtes Interesse darzulegen.“

Entsprechend soll nur ein Symbol auf das Vorhandensein eines Bodendenkmals hinweisen; Lage und Umfang werden aber nicht genau dargestellt.

*Tabelle 14: Liste der Bodendenkmale*

| Gemarkung                | Flur | Kurzansprache   | Bodendenkmalnummer |
|--------------------------|------|---|--------------------|
| Eggersdorf b. Strausberg | 2    | Dorfkern Neuzeit, Steinkreuz deutsches Mittelalter, Dorfkerne deutsches Mittelalter | 60652              |
| Eggersdorf b. Strausberg | 2    | Siedlung Steinzeit, Siedlung slawisches Mittelalter                                 | 60653              |
| Eggersdorf b. Strausberg | 2    | Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit  | 60654              |
| Eggersdorf b. Strausberg | 2    | Siedlung Urgeschichte   | 60655              |
| Petershagen              | 1    | Gräberfeld Bronzezeit   | 60783              |
| Petershagen              | 2    | Siedlung Neolithikum, Siedlung Steinzeit  | 60784              |
| Petershagen              | 1    | Mühle deutsches Mittelalter   | 60785              |
| Petershagen              | 1    | Siedlung slawisches Mittelalter   | 60786              |
| Petershagen              | 4    | Siedlung römische Kaiserzeit  | 60787              |
| Petershagen              | 4    | Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Ur- und Frühgeschichte                       | 60788              |
| Petershagen              | 2    | Siedlung Steinzeit  | 60789              |
| Petershagen              | 2, 4 | Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit                                  | 60790              |

23 Stellungnahme des BLDAM vom 15. Februar 2010.

24 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, GVBl. I, S. 215.



*Tabelle 15: Liste der Baudenkmale*

| <b>Ortsteil</b> | <b>Adresse</b>                 | <b>Bezeichnung</b>   |
|-----------------|--------------------------------|--|
| Eggersdorf      | Altlandsberger Chaussee 5      | Backofen und Ladeneinrichtung der Brot- und Feinbäckerei                   |
| Eggersdorf      | Bahnhofstraße 50/51            | Doppelwohnhaus mit Hofgebäuden und Grundstückseinfriedung sowie Sühnekreuz |
| Eggersdorf      | Landsberger Straße 1           | Hofanlage mit Kolonistenwohnhaus und Stallscheune                          |
| Eggersdorf      | Wilhelmstraße/Mühlenstraße     | Dorfkirche   |
| Petershagen     | Dorfplatz 1                    | Schul- und Küsterhaus mit Nebengebäude                                     |
| Petershagen     | Dorfstraße/Tasdorfer Straße    | Dorfkirche   |
| Petershagen     | Dorfstraße 17                  | Gasthof mit Saalanbau  |
| Petershagen     | Dorfstraße 23                  | Büdnerhaus mit Stallgebäude  |
| Petershagen     | Dorfstraße 33-36               | Hofanlage mit Wohnhaus, Stall und Obstgarten                               |
| Petershagen     | Dorfstraße 51/52               | Gemeinschaftsschule  |
| Petershagen     | Dorfstraße 60                  | Hofanlage mit Wohnhaus, Scheune und Stallgebäude                           |
| Petershagen     | Eggersdorfer Straße            | Gedenkstein für Opfer des Faschismus (OdF), vor der Schule                 |
| Petershagen     | Eggersdorfer Straße/Elbestraße | Gemeinschaftsschule  |
| Petershagen     | Elbestraße 46/47               | Katholische Kirche St. Hubertus mit Pfarr- und Gemeindehaus                |

Entsprechend den aktuellen Denkmalschutzlisten wurden die Kennzeichnungen durch entsprechende Symbole überarbeitet.

*Tabelle 16: Denkmalschutz*

| <b>Ifd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>  |
|-----------------|---|
| P 2             | Symbol für Bodendenkmal aufnehmen   |
| P 5             | Symbol für Bodendenkmal aufnehmen   |
| P 11            | Symbol für Bodendenkmal aufnehmen   |
| P 40            | Katholische Kirche und Schule: Gemeinbedarfsfläche darstellen, Symbole für Schule und Bodendenkmal aufnehmen  |
| P 52            | Bahnhofsumfeld: Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, gemischte Baufläche und P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen |
| P 60            | Statt Denkmalensemble Dorfkern 'nur' die 7 Einzeldenkmale darstellen  |
| P 63            | Symbol für Bodendenkmal verschieben (betrifft den ganzen Dorfkern)  |
| E 4             | Symbol für Denkmal (Brot- und Feinbäckerei) aufnehmen   |
| E 7             | Symbol für Denkmal streichen, da nicht in der Denkmalliste  |
| E 30            | Grenze für Bodendenkmal streichen   |
| E 47            | Eggersdorf-Zentrum: Gemeinbedarfsfläche für die Kirche darstellen, Baudenkmale richtig verorten   |
| E 48            | Grenze des Bodendenkmals streichen  |
| E 54            | Symbol für Denkmal streichen, da nicht in der Denkmalschutzliste enthalten  |
| E 72            | Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Symbol für Bodendenkmal aufnehmen   |

---

### 3.12 Altlasten

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) regte an,<sup>25</sup> in die Begründung Listen mit den Altablagerungen und den Altstandorten aufzunehmen; der Anregung wird gefolgt, vgl. nachfolgende Tabellen.

Die UAWB/UB stellte fest, daß im Änderungsvorentwurf des Flächennutzungsplans die Kennzeichnung für drei Standorte fehlte, und zwar die Müllkippe Florastraße, die Müllkippe Saalestraße und die ehemalige Tankstelle vor dem Kulturhaus in Eggersdorf. Da die Müllkippe Saalestraße vor wenigen Jahren saniert wurde, ist eine Darstellung nicht mehr erforderlich; dem hat die UAWB/UB bereits vorab zugestimmt. Die beiden anderen Altlasten wurden in der Planzeichnung ergänzt.

Die UAWB/UB wies darauf hin, daß grundsätzlich Maßnahmen jeglicher Art auf den bzw. angrenzend an die Altlastverdachtsflächen nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, daß für den Fall, daß im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, die UAWB/WB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen ist (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz - BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2009, GVBl. I S. 175).

Die UAWB/UB hat der Streichung von zwei Altlastverdachtsflächen zugestimmt, und zwar

- ♦ Reg. Nr.: 0245643093, Bezeichnung: DLK - Wäscherei in Eggersdorf, Altlandsberger Chaussee 111, Gemarkung: Eggersdorf, Flur: 1, Flurstücke: 26 und 27, Rechtswert: 3420456 (ETRS 89), Hochwert: 5823675 (ETRS 89), Stand: Die Wäscherei wurde vollständig abgebrochen. Es erfolgte eine Sanierung der Fläche und im Anschluß die Errichtung einer Wohnbebauung. Die Streichung des Altstandortes Reg. Nr.: 0245643093 wird von Seiten der UAWB/UB veranlasst, der Änderung E 5 wird somit nachgekommen.
- ♦ Änderungsfläche E 10 - diese Fläche wurde im vorherigen Flächennutzungsplan als Altlastverdachtsfläche Altstandort Gärtnerei Kolbinger in Eggersdorf, Altlandsberger Chaussee 55/56 dargestellt. Im geänderten Flächennutzungsplan erfolgte die Streichung des Altstandortes. Der Streichung des Altstandortes wird zugestimmt.

Und schließlich hat der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt,<sup>26</sup> daß Petershagen/Eggersdorf in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt; ob vor der Aufnahme von Erschließungs- und Tiefbauarbeiten Kampfmittelräummaßnahmen notwendig sind, wird auf Anfrage gesondert mitgeteilt.

---

<sup>25</sup> Stellungnahme vom 17. Februar 2010.

<sup>26</sup> Stellungnahme vom 22. Januar 2010.

Tabelle 17: Altablagerungen

| Reg.Nr.    | Bezeichnung                                      | Gemarkung   | Flur | Flurstücke                             | Rechtswert               | Hochwert                 | Volumen                   | Fläche                     | Stand  | Berücksichtigung im FNP   |
|------------|--|-------------|------|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--|---|
| 024564007  | Müllkippe an der Umgehungsstraße                 | Eggersdorf  | 2    | 930                                    | 3419761<br>(ETRS89)      | 5820624<br>(ETRS 89)     | ca. 25.200 m <sup>3</sup> | ca. 100.800 m <sup>2</sup> | Stillelegung und Rekultivierung, Oberflächenabdeckung erfolgte. Die Müllkippe befindet sich in der Nachsorgephase. | Änderung E 73 - Anpassung des Sondergebietes an den Bestand. Darstellung der Müllkippe im FNP erfolgte. Die Müllkippe grenzt unmittelbar an das Sondergebiet an. Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an die v. g. Müllkippe sind grundsätzlich nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig.   |
| 0245640021 | Müllkippe am Schillerteich                       | Eggersdorf  | 3    | 213, 214, 404                          | 3418645<br>(ETRS 89)     | 5820336<br>(ETRS 89)     | ca. 2.000 m <sup>3</sup>  | ca. 1.000 m <sup>2</sup>   | Sicherung und Überwachung der Müllkippe abgeschlossen.   | Änderung E 67 ist in Bezug auf die Müllkippe unwesentlich. Darstellung der Müllkippe im FNP erfolgte.   |
| 0245640022 | Müllkippe an der katholischen Kirche / Giebelsee | Petershagen | 2    | 696, 682/1                             | 3417489<br>(ETRS 89)     | 5820787<br>(ETRS 89)     | ca. 26.000 m <sup>3</sup> | ca. 6.500 m <sup>2</sup>   | Sicherung/Sanierung und Überwachung abgeschlossen.   | Änderung P 42 ist in Bezug auf die Müllkippe unwesentlich. Darstellung der Müllkippe im FNP erfolgte.   |
| 0245640105 | Müllkippe am Teilungssee                         | Petershagen | 3    | 1986, 2008, 2009                       | 3417874<br>(ETRS 89)     | 5819152<br>(ETRS 89)     | ca. 4.500 m <sup>3</sup>  | ca. 1.500 m <sup>2</sup>   | Sicherung abgeschlossen. Aus der Nachsorgephase entlassen. Nutzungsbeschränkungen.                                 | Änderung P 96 - Teilungssee gemäß Bestand darstellen; Grün- und Wohnbauflächen an den Bestand anpassen. Darstellung der Müllkippe im FNP erfolgte. Die Müllkippe grenzt unmittelbar an den Teilungssee an. Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an die v. g. Müllkippe sind grundsätzlich nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig. |
| 0245640139 | Müllkippe am Pfuhl                               | Eggersdorf  | 2    | 514/2                                  | 5418890<br>(5. Meridian) | 5823910<br>(5. Meridian) | ca. 2.400 m <sup>3</sup>  | ca. 800 m <sup>2</sup>     | Sicherung abgeschlossen.   | Änderung E 34 ist in Bezug auf die Müllkippe unwesentlich. Darstellung der Müllkippe im FNP erfolgte.   |
| 0245640170 | Müllkippe am Einkaufsmarkt Norma                 | Eggersdorf  | 1    | 1482/1, 1482/6, 1627, 1628, 2084, 2085 | 3420300<br>(ETRS 89)     | 5820965<br>(ETRS 89)     | ca. 5.000 m <sup>3</sup>  | ca. 4.800 m <sup>2</sup>   | Teilsanierung durch Bauvorhaben - Errichtung des Einkaufsmarktes u. a. durch Versiegelung mit Asphaltdecke.        | Änderung E 55 - Müllkippe ist mit dem entsprechenden Symbol darzustellen. Darstellung der Müllkippe im FNP erfolgte.  |

| Reg.Nr.    | Bezeichnung               | Gemarkung   | Flur | Flurstücke  | Rechtswert               | Hochwert                 | Volumen                  | Fläche                   | Stand  | Berücksichtigung im FNP   |
|------------|---------------------------|-------------|------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|---|
| 0245640180 | Müllkippe Floras traße    | Petershagen | 4    | 496/1,<br>496/2,<br>496/3,<br>496/4,<br>496/5,<br>496/6 | 4620710<br>(4. Meridian) | 5822510<br>(4. Meridian) | ca. 6.200 m <sup>3</sup> | ca. 3.100 m <sup>2</sup> | Erstbewertung abgeschlossen. Weiterer Handlungsbedarf im Zuge von Nutzungsänderungen.  | Änderung P 68 - ist in Bezug auf die Müllkippe unwesentlich. Darstellung der Müllkippe erfolgte bisher <b>nicht</b> im FNP. Darstellung der Müllkippe hat mit dem entsprechenden Symbol zu erfolgen. Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an die v. g. Müllkippe sind grundsätzlich nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig.   |
| 0242640140 | Müllkippe Saalesstraße 32 | Petershagen | 2    | 1878<br>(alt 419)                                       | 4621820<br>(4. Meridian) | 5823770<br>(4. Meridian) | ca. 800 m <sup>3</sup>   | ca. 700 m <sup>2</sup>   | Dekontamination / vollständige Sanierung abgeschlossen. Kein Handlungsbedarf. Auf Grund der vollständigen Sanierung soll die Registrierung archivierte werden.                                 | Änderung P 43 - Änderung von Wohn- und Mischaufflächen in Waldfläche. Darstellung der Müllkippe erfolgte bisher <b>nicht</b> im FNP. Darstellung der Müllkippe ist auf Grund der Dekontaminationsmaßnahmen / vollständige Sanierung nicht mehr erforderlich. Somit ist die geplante Änderung ohne Einschränkungen möglich.  |
| 0242640138 | Luisens traße             | Petershagen | 4    | 1322, 1323  | 3416161<br>(ETRS 89)     | 5819115<br>(ETRS 89)     |                          |                          | Gutachten - Gefährdungsabschätzung liegt vor. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen wurden festgelegt. (Schreiben der UAWB/UB vom 05.05.2006 Az.: 67 A-AA-AN-6220/05) | Änderungen P 81 - Wohnbaufläche; BP befindet sich im Aufstellungsverfahren; Kennzeichnung und Umrandung des WA 12 wird gestrichelt; Darstellung der Müllkippe mit entsprechendem Symbol. Darstellung der Müllkippe im FNP erfolgte. Müllkippe liegt direkt auf der Wohnbaufläche (bisher Fläche WA 12). Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen wurden festgelegt. (Schreiben der UAWB/UB vom 05.05.2006 Az.: 67 A-AA-AN-6220/05) Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an die v. g. Müllkippe sind grundsätzlich nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig. |

Tabelle 18: Altstandorte

| Reg.Nr.    | Bezeichnung   | Gemarkung   | Flur | Flurstücke   | Rechtswert                    | Hochwert                    | Stand  | Berücksichtigung im FNP   |
|------------|---|-------------|------|--|-------------------------------|-----------------------------|--|---|
| 0245643009 | Lackfabrik, Eggersdorf, Karl-Marx-Straße 23                                     | Eggersdorf  | 2    | 393, 394, 395, 398, 399, 400   | Rechtswert. 3419957 (ETRS 89) | 5821726 (ETRS 89)           | Orientierende Untersuchung abgeschlossen. Detailuntersuchung abgeschlossen. Gutachten liegen vor.  | Darstellung des Altstandortes erfolgte im FNP. Keine Änderung entsprechend vorliegender Planung beabsichtigt.   |
| 0245643086 | Fa. Reichardt Feinmechanik - Hauptgebäude Petershagen, Waldstraße 43            | Petershagen | 3    | 602, 619, 620, 621, 622  | 3418008 (ETRS 89)             | 5819626 (ETRS 89)           | Orientierende Untersuchung abgeschlossen. Detailuntersuchung abgeschlossen. Gutachten liegen vor. Haftungsfreistellung besteht. Kein weiterer Handlungsbedarf. | Darstellung des Altstandortes erfolgte im FNP. Keine Änderung entsprechend vorliegender Planung beabsichtigt.   |
| 0245643087 | Fa. Reichardt Feinmechanik - Fasslager, Petershagen, Waldstraße 43              | Petershagen | 3    | 1889, 1890, 1891, 1892   | 3418257 (ETRS 89)             | 5819577 (ETRS 89)           | Endgültige Gefährdungsabschätzung abgeschlossen. Gutachten liegen vor. Kein weiterer Handlungsbedarf.  | Darstellung des Altstandortes erfolgte im FNP. Keine Änderung entsprechend vorliegender Planung beabsichtigt.   |
| 0245643094 | ehemalige Tankstelle in Eggersdorf, Altlandsberger Chaussee vor dem Haus Nr. 57 | Eggersdorf  | 4    | 389, 390, 391 - alle teilweise   | 3420431 (ETRS 89)             | 5823051 (ETRS 89)           | Der UAWB/UB liegen keine weiteren Informationen die v. g. Tankstelle betreffend vor.   | Änderung E 9 - Darstellung des Altstandortes mit dem entsprechenden Symbol. Darstellung des Altstandortes erfolgte im FNP.  |
| 0245643146 | ehemalige Tankstelle a. B. in Petershagen, Dorfstraße 67                        | Petershagen | 4    | 993, 994   | 3416633 (ETRS 89)             | 5820002 (ETRS 89)           | Orientierende Untersuchung abgeschlossen. Gutachten liegen vor.  | Änderung P 65 ist in Bezug auf den Altstandort unwesentlich. Darstellung des Altstandortes erfolgte im FNP.   |
| 0245643151 | ehemalige LPG - Gärtnerei in Eggersdorf, Landsberger Chaussee 40                | Eggersdorf  | 2    | 1289   | 3419132 (ETRS 89)             | Hochwert. 5821701 (ETRS 89) | Der UAWB/UB liegen keine weiteren Informationen die v.g. Gärtnerei betreffend vor.   | Änderung E 39 – Statt Darstellung der gemischten Baufläche nun Wohnbaufläche. Darstellung des Altstandortes erfolgte im FNP. Maßnahmen jeglicher Art auf sowie unmittelbar angrenzend an den v. g. Altstandort sind grundsätzlich nur mit Zustimmung und in Absprache mit der UAWB/UB zulässig. |
| 0245643157 | ehemalige Tankstelle vor dem Kulturhaus in Eggersdorf                           | Eggersdorf  | 2    | 42   | 5419935 (5. Meridian)         | 5823035 (5. Meridian)       | Der UAWB/UB liegen keine weiteren Informationen die v. g. Tankstelle betreffend vor.   | Keine Änderung entsprechend vorliegender Planung beabsichtigt. Darstellung des Altstandortes erfolgte bisher <b>nicht</b> im FNP. Darstellung des Altstandortes hat mit dem entsprechenden Symbol zu erfolgen.  |
| 0245643010 | Tasomat- Lösungsmittel-lager in Eggersdorf, Landhausstraße                      | Eggersdorf  | 1    | 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1864, 2001, 2055, 2057 | 3421081 (ETRS 89)             | 5821676 (ETRS 89)           | Gutachten liegen vor.  | Keine Änderung entsprechend vorliegender Planung beabsichtigt. Darstellung des Altstandortes erfolgte im FNP.   |

---

Die Kennzeichnung von Altlasten wurde wie nachstehend aktualisiert.

*Tabelle 19: Altlasten*

| <b>lfd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>  |
|-----------------|---|
| P 73a           | Florastraße: Symbol für Altlast aufnehmen                                       |
| P 81            | WA 12 – Luisenstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Altlast darstellen |
| E 5             | Symbol für Altlast streichen, da saniert  |
| E 9             | Ehemalige Tankstelle Altlandsberger Chaussee 57 als Altlast aufnehmen           |
| E 10            | Symbol für Altlast im Bereich der Gärtnerei streichen                           |
| E 52a           | Ernst-Thälmann-Straße: Symbol für Altlast aufnehmen                             |
| E 55            | Symbol für Altlast aufnehmen  |

### 3.13 Sonstige Planungen

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es ... wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung ... nur im Außenbereich ausgeführt werden soll. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht ... (§ 35 Abs. 3 BauGB). Dies beachtend wird am Eggersdorfer Weg ein Symbol für eine Hundeschule eingefügt, um dort eine solche errichten zu können.

Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin,<sup>27</sup> daß für den vorgeschlagenen Hundeschulstandort die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ zu klären sei, zuständige Behörde ist das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV). Das MUGV hat mitgeteilt,<sup>28</sup> daß die Darstellung Hundeschule mit dem Schutzzweck vereinbar ist, wenn keine Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden. Ausnahmsweise zulässig sind ein kleiner Container, eine transportable Toilette und bewegliche Holzhindernisse für die Ausbildung der Tiere; massive Gebäude sind unzulässig. Weiteres ist den Stellungnahmen zu entnehmen.

Aufgrund einer Anregung des Bauordnungsamtes/Planungsrecht wird zwecks Standortsicherung außerdem für die Tierpension, die in Petershagen an der Friedhofstraße im Außenbereich liegt, ein Symbol aufgenommen.

*Tabelle 20: Sonstige Planungen*

| <b>lfd. Nr.</b> | <b>Kommentar</b>                        |
|-----------------|---|
| <b>P 85a</b>    | <b>Symbol für Tierpension aufnehmen</b> |
| E 17            | Symbol für Hundeschule aufnehmen        |

---

<sup>27</sup> Stellungnahme vom 17. Februar 2010.

<sup>28</sup> Stellungnahmen vom 26. April 2010 und vom 2. Juni 2010.

---

## 4. Flächenbilanz

Die einzelnen Flächenarten werden wie folgt vergrößert bzw. verkleinert.

*Tabelle 21: Flächenvergrößerungen und -verkleinerungen*

| Art der Flächen                         | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------|
| Wohnbauflächen                          | -145.100                 |
| Gemischte Bauflächen                    | -188.600                 |
| Gewerbliche Bauflächen                  | 29.600                   |
| Sonderbauflächen                        | -32.400                  |
| Flächen für den Gemeinbedarf            | 75.800                   |
| Verkehrsflächen                         | 6.200                    |
| Flächen für Ver- und Entsorgung         | 39.800                   |
| Grünflächen                             | -19.700                  |
| Wasserflächen                           | -4.300                   |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald | 348.000                  |
| <b>Summe<sup>29</sup></b>               | <b>109.300</b>           |

Für den neuen Flächennutzungsplan ergibt sich insgesamt folgende Flächenbilanz.

*Tabelle 22: Flächenbilanz*

| Art der Flächen                 | Fläche in ha   |
|---------------------------------|----------------|
| Wohnbauflächen                  | 718,2          |
| Gemischte Bauflächen            | 76,3           |
| Gewerbliche Bauflächen          | 15,2           |
| Sonderbauflächen                | 3,7            |
| Flächen für den Gemeinbedarf    | 7,6            |
| Verkehrsflächen                 | 62,5           |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 4,0            |
| Grünflächen                     | 185,9          |
| Wasserflächen                   | 27,2           |
| Flächen für die Landwirtschaft  | 208,6          |
| Flächen für Wald                | 453,1          |
| <b>Summe</b>                    | <b>1.762,3</b> |

---

<sup>29</sup> Der positive Saldo ist auf Gebietsaustausch mit der Stadt Strausberg zurückzuführen, in dessen Folge die Fläche von Petershagen/Eggersdorf um 109.300 m<sup>2</sup> vergrößert wurde.

---

## **5. Umweltbericht<sup>30</sup>**

### **5.1 Einleitung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat am 10. Juli 2008 (Beschluss Nr. 87/08) beschlossen, den seit November 1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) zu aktualisieren.

Im Rahmen der Aktualisierung sollen vorwiegend bereits rechtswirksame sowie im Verfahren befindliche Änderungen in die Planzeichnung eingearbeitet werden, da die aus dem Jahre 1996 stammende Planzeichnung den aktuellen Planungsstand nicht mehr widerspiegelt.

Nach § 2a BauGB ist zum FNP ein Umweltbericht zu erarbeiten, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planentwurfs darstellt.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für die Bauleitplanung eingeführt worden. Sie wird in die jeweiligen Verfahren integriert und stellt kein zusätzliches, eigenes Verfahren dar. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung richten sich danach, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die vom Plan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Im Januar 2010 wurde der FNP als Vorentwurf ausgelegt und an die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung verschickt. Ebenso hatten die Bürger die Möglichkeit, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ihre Anregungen zu formulieren. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden beim Umweltbericht berücksichtigt (siehe Kap. 5.6.3 Auswertung der Beteiligung der Planungsträger und der Öffentlichkeit).

Die Umweltprüfung wird nur für Darstellungen durchgeführt, die sich gegenüber dem bisherigen FNP ändern.

Eine wichtige Grundlage für die Umweltprüfung ist der Landschaftsplan, der parallel zur Änderung des FNP ebenfalls aktualisiert wird.

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Boden-

---

<sup>30</sup> Bearbeiter: Dipl.-Ing. Bert Grigoleit, Dipl.-Ing. Maik Hoffmann, Dipl.-Ing. Sandra Marinyok, Büro Grigoleit - Landschaftsarchitektur, Umweltplanung -, Gaudystr. 7, 10437 Berlin, Fon 030 / 847 12 66 0, Fax 030 / 847 12 66 29, E-Mail: info@buero-grigoleit.de.



---

nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Neben Angaben über die zukünftige bauliche Inanspruchnahme von Gemeindeflächen enthält der Flächennutzungsplan Aussagen zur weiteren Nutzung und Gestaltung der Freiflächen im Gemeindegebiet, wie Grünflächen, Wasserflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen, Aussagen zu Einrichtungen und Ansprüchen wesentlicher Raumnutzer in der Gemeinde, wie Verkehr oder Versorgung mit Gütern, sowie Angaben zur Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen öffentlicher und privater Bedarfsträger und Aussagen zu Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Umweltschutzes.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Dabei ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Er soll der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung dienen und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Planungshorizont der Flächennutzungsplanung umfasst einen Entwicklungszeitraum von 10 bis 15 Jahren.

Eine tabellarische Zusammenstellung der neu ausgewiesenen Bauflächen bzw. Änderungen in der Art der baulichen Nutzung soll einen Überblick über die Vorhaben der Gemeinde geben (Tabelle 23 ab Seite 50). Um ein realistisches Bild der Entwicklung in der Gemeinde darzustellen, werden auch Änderungen mit positiven Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltgüter (z. B. Neudarstellung von Grünflächen) in der Tabelle aufgelistet.

*Kursiv* dargestellt werden Reduzierungen in der Darstellung von Grün- und Freiflächen die keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltgüter erwarten lassen, da es sich dabei um Anpassungen der Darstellungen an den realen Bestand bzw. an rechtskräftige oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne handelt.

**Fett und Kursiv** in der Tabelle eingetragene Darstellungsänderungen von Flächen lassen hingegen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten. Diese Flächen sind daher im Rahmen einer Alternativenprüfung genauer untersucht worden. Alle Einzelfallprüfungen sind in Flächendossiers (Anhang I) dokumentiert.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verringert sich die Gesamtfläche der bebaubaren Flächen<sup>31</sup> um ca. 21 ha. In dieser Flächenbilanz sind Ausweitungen bebaubarer Flächen zu Lasten der Darstellung von Grün- und Freiflächen in einem Umfang von ca. 23 ha enthalten. Gleichzeitig wird die Darstellung von bebaubaren Flächen in einem Umfang von ca. 44 ha zu Gunsten von Grün- und Freiflächen zurückgenommen (vgl. Tabelle 23).

- Wohnbauflächen - 14,51 ha
- Gemischte Bauflächen - 18,86 ha

---

31 Bauflächen zuzüglich Flächen für Gemeinbedarf, Verkehr und Versorgungsanlagen.

---

|                                      |   |          |
|--------------------------------------|---|----------|
| • Gewerbliche Bauflächen             | + | 2,96 ha  |
| • Sonderbauflächen                   | - | 3,24 ha  |
| • Flächen für d. Gemeinbedarf        | + | 7,58 ha  |
| • Verkehrsflächen                    | + | 0,62 ha  |
| • Flächen für Versorgungsanlagen ... | + | 3,98 ha  |
| • Grünflächen                        | - | 1,97 ha  |
| • Wasserflächen                      | - | 0,43 ha  |
| • Flächen für Landwirtschaft/ Wald   | + | 34,80 ha |

In der Rücknahme von Darstellungen bebaubarer Flächen sind 6 ha enthalten, die durch einen Gebietsaustausch an die Stadt Strausberg abgegeben wurden. Im Saldo hat sich die Fläche der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf durch den Gebietsaustausch um 10,9 ha - vorwiegend Waldflächen - vergrößert.

Von der Ausweitung der Bauflächendarstellung sind in der Regel Flächen betroffen, die im realen Bestand bereits bebaut sind. Eine Ausnahme stellt die Fläche mit der lfd. Nr. P 37 dar. Hier wird östlich der Bruchmühler Straße auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eine neue Wohnbaufläche dargestellt.

Bestehende Freiflächen, die bereits im alten FNP als Bauflächen ausgewiesen waren, sind in dieser Bilanz nicht enthalten.

Änderungen in den Flächendarstellungen des FNP beziehen sich vielfach auf Wechsel in der Zuordnung nach Art der baulichen Nutzung. So werden bspw. im FNP 1996 als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen in einem Umfang von ca. 19 ha im FNP 2012 als Wohnbauflächen dargestellt.

Flächen für den Gemeinbedarf werden erstmals im FNP dargestellt. Es handelt sich um Nutzungsänderungen bisheriger Bauflächen.

Hinsichtlich der Grünflächen wurden Bestandsanpassungen vorgenommen bzw. durch rechtsverbindliche Bebauungspläne erfolgte Einschränkungen in der Darstellung von Grün- und Freiflächen berücksichtigt. Real bestehende Grünflächen wurden hierbei in keinem Fall in Bauflächen umgewandelt.

*Tabelle 23: Darstellungsänderungen im FNP-Entwurf der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf mit Auswirkungen auf den realen Bestand an Freiflächen und die Schutzgüter nach UVPG<sup>32</sup>*

*- siehe Folgeseiten -*

---

<sup>32</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) geändert worden ist.

| Nr. (FNP)         | Kommentar zur Änderung (FNP)  | Bauflächendarstellung in m² (FNP) |          | Bestand/ Nutzung                               | direkt betroffene Schutzgebiete und -objekte (BNatSchG / Natura2000) | Voraussichtlich betroffene Schutzgüter              |
|-------------------|---|-----------------------------------|----------|--|--|---|
|                   |   | Zuwachs                           | Abnahme  |  |  |   |
| <b>Eggersdorf</b> |   |                                   |          |  |  |   |
| E 8               | Sondergebiet SO 4 gemäß B-Plan streichen, FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt<br>Sondergebiet → gemischte Baufläche (7.300 m²)  | (7.300)                           | (7.300)  | Wohnbebauung, Gewerbe                          | keine  | keine (Bestandsanpassung)                           |
| E 12 **           | Fläche für Wald statt gemischter Baufläche darstellen<br>gemischte Baufläche → Wald (11.300 m²)   | 0                                 | 11.300   | Wald   | LSG Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet               | keine (Bestandsanpassung)                           |
| E 18 *            | <i>Eschenallee, Rosa-Luxemburg-Straße, Platanenallee, Fließstraße: Grünfläche aktualisieren</i><br>Grünfläche → Wohnbaufläche (7.900 m²)  | 7.900                             | 0        | Wohnbebauung                                   | keine  | keine (Bestandsanpassung)                           |
| E 20              | Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen (VEP aufgehoben)<br>gemischte Baufläche → Wohnbaufläche (11.600 m²)   | (11.600)                          | (11.600) | Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser), Brachfläche | LSG Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet               | keine (Bestandsanpassung)                           |
| E 22 *            | <i>Gemeinbedarfsfläche statt Grünfläche darstellen, Parkplatz streichen</i><br>Grünfläche → Gemeinbedarfsfläche (11.400 m²)   | 11.400                            | 0        | Schule/ Sportplatz                             | LSG Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet               | keine (Bestandsanpassung)                           |
| E 24              | Gewerbliche Baufläche statt gemischter Baufläche darstellen, da die Fläche ausschließlich durch eine Tankstelle genutzt wird<br>gemischte Baufläche → Gewerbliche Baufläche (6.300 m²)          | (6.300)                           | (6.300)  | Gewerbe  | keine  | keine (Bestandsanpassung)                           |
| E 27              | Sondergebiet SO 7 wegen Gebietsaustausch mit Strausberg streichen<br>→ Sondergebiet minus 20.300 m²   | 0                                 | 20.300   | Stadt Strausberg                               | -  | -   |
| E 36 *            | <i>W 8 - Landsberger Straße: Kennzeichnung streichen, entlang der Straße Am Pfuhl Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand)</i><br>Grünfläche → Wohnbaufläche (9.100 m²) | 9.100                             | 0        | Einzelhausbebauung/ Gärten, Gartenbrachen      | keine  | Boden, Wasser, Klima, Flora/ Fauna, Landschaftsbild |

| Nr. (FNP) | Kommentar zur Änderung (FNP)   | Bauflächendarstellung in m <sup>2</sup> (FNP) |                    | Bestand/ Nutzung                                     | direkt betroffene Schutzgebiete und -objekte (BNatSchG / Natura2000) | Voraussichtlich betroffene Schutzgüter  |
|-----------|--|---|--------------------|--|--|---|
|           |  | Zuwachs                                       | Abnahme            |  |  |   |
| E 39 *    | M 3 E - Alte Gärtnerei: Wohnbaufläche (Tiefe 100 m für zwei Baureihen) und Fläche für Landwirtschaft statt gemischter Baufläche darstellen, Fläche für die Landwirtschaft zwischen den beiden gemischten Bauflächen streichen → gemischte Baufläche → Fläche für die Landwirtschaft (21.200 m <sup>2</sup> ) Fläche für die Landwirtschaft → gemischte Baufläche (1.400 m <sup>2</sup> ) gemischte Baufläche → Wohnbaufläche ( 22.300 m <sup>2</sup> ) | 1.400<br>(22.300)                             | 21.200<br>(22.300) | alter landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Brache) | Allee (§ 31 BbgNatSchG)  | Boden, Wasser, Klima, Flora/ Fauna, Landschaftsbild (erwartete positive Auswirkungen) |
| E 47a     | Alte Mühle: Entsprechend B-Plan-Änderung Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche darstellen<br>gemischte Baufläche → Wohnbaufläche (5.300 m <sup>2</sup> )  | (5.300)                                       | (5.300)            | Wohnbebauung   | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| E 50      | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen (Parkanlage) an B-Plan anpassen<br>Grünfläche → Wohnbauflächen, gemischte Baufläche (3.700 m <sup>2</sup> )   | 3.700   | 0                  | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen    | LSG Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet               | keine (Bestandsanpassung)   |
| E 51      | Wohnbaufläche statt gemischter Baufläche gemäß B-Plan darstellen<br>gemischte Baufläche → Wohnbaufläche (7.700 m <sup>2</sup> )  | (7.700)                                       | (7.700)            | Einzelhausbebauung                                   | LSG Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet               | keine (Bestandsanpassung)   |
| E 52      | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen an B-Plan anpassen<br>Grünflächen → Wohnbaufläche (4.300 m <sup>2</sup> )<br>gemischte Baufläche → Wohnbaufläche (3.600 m <sup>2</sup> )  | 4.300<br>(3.600)                              | 0<br>(3.600)       | Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen    | keine, indirekt Bodendenkmal   | keine (Bestandsanpassung)   |
| E 56      | Wegen Gebietsaustausch Fläche für Wald darstellen<br>→ Fläche für Wald plus 11.600 m <sup>2</sup>  | -   | -                  | Wald   | -  | -   |
| E 57a     | Im Zuge des Ausbaus des Försterwegs Gebietsaustausch mit Strausberg<br>→ Fläche für Wald plus 7.500 m <sup>2</sup>   | -   | -                  | Wald   | -  | -   |
| E 58 **   | W 2 - Waldsiedlung: streichen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant<br>Wohnbaufläche → Fläche für Wald (23.900 m <sup>2</sup> )  | 0   | 23.900             | Wald, Offenland                                      | GB (§ 30 BNatSchG)   | keine   |
| E 59      | Schutzgebiet und Grünfläche streichen, Fläche für Wald darstellen, 2 Symbole für gesetzlich geschützte Biotope aufnehmen<br>Grünflächen → Fläche für Wald (12.000 m <sup>2</sup> )   | 0   | 0                  | Wald   | GB (§ 30 BNatSchG)   | keine   |

| Nr. (FNP)          | Kommentar zur Änderung (FNP)   | Baufächendarstellung in m <sup>2</sup> (FNP) |                  | Bestand/ Nutzung                            | direkt betroffene Schutzgebiete und -objekte (BNatSchG / Natura2000) | Voraussichtlich betroffene Schutzgüter          |
|--------------------|--|--|------------------|---|--|---|
|                    |  | Zuwachs                                      | Abnahme          |   |  |   |
| E 60               | Wohnbaufläche und Sondergebiet SO 6 wegen Gebietsaustausch streichen<br>→ Wohnbaufläche minus 19.300 m <sup>2</sup><br>→ Sondergebiet minus 21.300 m <sup>2</sup>  | -  | 19.300<br>21.300 | Stadt Strausberg                            | -  | -   |
| E 65               | Gemeinbedarfsfläche und Symbol für Kirche gemäß B-Plan aufnehmen, Grünflächenrand der gewerblichen Baufläche streichen (Anpassung an Bestand und B-Plan)<br>Grünfläche → gewerbliche Baufläche (8.200 m <sup>2</sup> )<br>Grünfläche → Gemeinbedarfsfläche (5.500 m <sup>2</sup> ) | 13.700                                       | 0                | Grünlandbrache                              | Allee (§ 31 BbgNatSchG)  | keine (Bestandsanpassung)                       |
| E 70a              | Eggersdorf-Süd: Fünf Grünflächen gemäß B-Plan darstellen<br>Wohnbaufläche → Grünflächen (48.000 m <sup>2</sup> )   |  | 48.000           | Grünfläche                                  | keine  | keine   |
| E 73               | Darstellung des Sondergebiets SO 5 an Bestand anpassen<br>Fläche für Wald → Sondergebiet (6.300 m <sup>2</sup> )   | 6.300  | 0                | Grünkompostierung                           | keine  | keine (Bestandsanpassung)                       |
| E 74               | Wegen Gebietsaustausch Fläche für Wald darstellen<br>→ Fläche für Wald plus 151.100 m <sup>2</sup>   | -  | -                | Wald  | -  | -   |
| <b>Petershagen</b> |  |  |                  |   |  |   |
| P 1 **             | Grenzstraße: Verkleinerung der Wohnbaufläche, nur straßenbegleitende Bebauung - Tiefe 35 m, Darstellung der übrigen Teile als Grünflächen<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (21.000 m <sup>2</sup> )   | 0  | 21.000           | Einzelhausbebauung/<br>Gärten mit Bungalows | keine  | Boden, Wasser, Flora/<br>Fauna, Landschaftsbild |
| P 10 **            | Rückertstraße, Lessingstraße, Simrockstraße, Körnerstraße: Fläche für Wald statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant<br>Wohnbaufläche → Fläche für Wald (6.400 m <sup>2</sup> )   | 0  | 6.400            | Wald  | keine  | keine   |
| P 11a (P b) *      | Andreas-Hofer-Straße: Wegen bereits erfolgter Verdichtung eines einstigen Siedlungssplitters Wohnbaufläche darstellen<br>Grünfläche → Wohnbaufläche (22.200 m <sup>2</sup> )   | 22.200                                       | 0                | Einzelhausbebauung/<br>Gärten mit Bungalows | GB (§ 30 BNatSchG), indirekt NSG                                     | Boden, Wasser, Flora/<br>Fauna, Landschaftsbild |
| P 13 *             | Jahnstraße: Grünfläche statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (4.500 m <sup>2</sup> )  | 0  | 4.500            | Brachland/ Gehölz                           | keine  | keine   |

| Nr. (FNP) | Kommentar zur Änderung (FNP)   | Bauflächendarstellung in m <sup>2</sup> (FNP) |          | Bestand/ Nutzung               | direkt betroffene Schutzgebiete und -objekte (BNatSchG / Natura2000)       | Voraussichtlich betroffene Schutzgüter   |
|-----------|--|---|----------|--------------------------------|--|--|
|           |  | Zuwachs                                       | Abnahme  |                                |  |  |
| P 16 **   | Fasanenstraße: Am östlichen Ende Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant<br>Wohnbaufläche → Fläche für die Landwirtschaft (2.500 m <sup>2</sup> ) | 0   | 2.500    | landwirtschaftliche Nutzfläche | keine  | keine (Bestandsanpassung) Wasser, Klima, Flora/ Fauna, Landschaftsbild, Erholung (wenn Beibehaltung als Wohnbaufläche) |
| P 17 **   | WA 10 - Heinestraße: Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant<br>Wohnbaufläche → Fläche für die Landwirtschaft (15.000 m <sup>2</sup> )            | 0   | 15.000   | landwirtschaftliche Nutzfläche | keine  | keine (Bestandsanpassung) Wasser, Klima, Flora/ Fauna, Landschaftsbild, Erholung (wenn Beibehaltung als Wohnbaufläche) |
| P 25      | Grenzen der Grünfläche aktualisieren<br>Grünfläche → Wohnbaufläche (2.300 m <sup>2</sup> )   | 2.300   | 0        | Brachland/ Gehölz              | keine  | keine (Bestandsanpassung)  |
| P 32 *    | Karl-Liebknecht-Straße: Entlang der Straße Wohnbauflächen statt gemischter Bauflächen darstellen<br>gemischte Baufläche → Wohnbaufläche (90.200 m <sup>2</sup> )   | (90.200)                                      | (90.200) | Einzelhausbebauung             | Allee (§ 31 BbgNatSchG)  | keine (Bestandsanpassung)  |
| P 33      | Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand, FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt)<br>Grünfläche → Wohnbaufläche (7.300 m <sup>2</sup> )  | 7.300   | 0        | Einzelhausbebauung/ Gärten     | keine  | keine (Bestandsanpassung)  |
| P 34 **   | Weserstraße/Lucasstraße/Rheinstraße: Grenzen der Grünfläche aktualisieren<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (4.000 m <sup>2</sup> )  | 0   | 4.000    | Grünanlage                     | keine  | keine  |
| P 36      | Bruchmühler Straße: Westlich der Straße Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen<br>Wohnbaufläche → Fläche für die Landwirtschaft (4.200 m <sup>2</sup> )                                      | 0   | 4.200    | landwirtschaftliche Nutzfläche | LSG Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlentfließes und seiner Vorfluter | keine  |
| P 37 *    | Bruchmühler Straße: Östlich der Straße Wohnbaufläche (statt Fläche für die Landwirtschaft) mit einer Tiefe von 50 m darstellen<br>Fläche für die Landwirtschaft → Wohnbaufläche (7.400 m <sup>2</sup> )            | 7.400   | 0        | landwirtschaftliche Nutzfläche | keine, indirekt LSG  | Boden, Wasser, Klima, Flora/ Fauna, Landschaftsbild  |

| Nr. (FNP) | Kommentar zur Änderung (FNP)   | Bauflächendarstellung in m <sup>2</sup> (FNP) |                 | Bestand/ Nutzung                                      | direkt betroffene Schutzgebiete und -objekte (BNatSchG / Natura2000) | Voraussichtlich betroffene Schutzgüter  |
|-----------|--|---|-----------------|---|--|---|
|           |  | Zuwachs                                       | Abnahme         |   |  |   |
| P 39 *    | WA 9 - Lucasstraße: <i>Umrandung und Kennzeichnung der Wohnbaufläche streichen, Verringerung der Tiefe auf 50 m (für eine Baureihe); Grünfläche mit Pufferzone von 10 m um das Soil Fläche für die Landwirtschaft → Grünfläche (2.600) m<sup>2</sup> Wohnbaufläche → Fläche für die Landwirtschaft (16.300) m<sup>2</sup></i>  | 0   | 16.300          | landwirtschaftliche Nutzfläche                        | keine [mögliche Entwicklung zum GB (§ 30 BNatSchG)]                  | Boden, Wasser, Klima, Flora/ Fauna, Landschaftsbild (erwartete positive Auswirkungen) |
| P 43      | M 1 P und WA 2 - Lessingstraße/Saalestraße: FNP-Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Umrandungen und Kennzeichnungen streichen, Grünfläche darstellen<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (32.900 m <sup>2</sup> )   | 0   | 32.900          | landwirtschaftliche Nutzfläche                        | GB (§ 30 BNatSchG)   | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 47      | SO 1 - Lessingstraße: Größe an den Bestand anpassen<br>Sondergebiet → Wohnbaufläche (1.300 m <sup>2</sup> )  | (1.300)                                       | (1.300)         | Sonderbaufläche                                       | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 48 **   | WA 1 - Lessingstraße: Fläche für Landwirtschaft statt Wohnbaufläche darstellen, da unbebaut und Bebaubarkeit nicht geplant<br>Wohnbaufläche → Fläche für Landwirtschaft (49.700 m <sup>2</sup> )   | 0   | 49.700          | landwirtschaftliche Nutzfläche                        | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 51 *    | SO 2 - Eggersdorfer Straße: Wohnbaufläche statt Sondergebiet darstellen, B-Plan im Aufstellungsverfahren<br>Sondergebiet → Wohnbaufläche (6.300 m <sup>2</sup> )   | (6.300)                                       | (6.300)         | Einzelhausbebauung, Brachfläche mit Ruderalvegetation | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 52      | Bahnhofsumfeld: <i>Änderungsverfahren bereits durchgeführt, Sondergebiet Bahnhofsvorplatz, gemischte Baufläche und P+R-Plätze nördlich und südlich der Bahn darstellen; Sportplatz streichen, Grünflächen anpassen, Symbol für geschützten Landschaftsbestandteil (LB) streichen, Abwasserpumpwerk streichen, Denkmalsymbol für Bunker streichen, Gemeinbedarfsfläche für Schule aufnehmen</i><br>→ Wohnbaufläche minus 27.000 m <sup>2</sup><br>→ gemischte Baufläche (Nord) minus 4.100 m <sup>2</sup><br>→ Sondergebiet plus 8.300 m <sup>2</sup><br>→ Gemeinbedarfsflächen plus 22.800<br>→ Grünflächen → Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung (6.200 m <sup>2</sup> ) | 8.300<br>22.800<br>6.200                      | 27.000<br>4.100 | gemischte Baufläche, Grünanlage                       | GB (§ 30 BNatSchG)   | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 53      | WA 3 - Elbestraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Fläche für Landwirtschaft und Wohnbauflächen gemäß B-Plan darstellen<br>Wohnbauflächen → Fläche für Landwirtschaft (33.700 m <sup>2</sup> )  | 0   | 33.700          | landwirtschaftliche Nutzfläche/ Einzelhausbebauung    | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |

| Nr.<br>(FNP)      | Kommentar zur Änderung<br>(FNP)  | Bauflächendarstellung<br>in m <sup>2</sup> (FNP) |                  | Bestand/ Nutzung               | direkt betroffene Schutz-<br>gebiete und -objekte<br>(BNatSchG / Natura2000) | Voraussichtlich betroffene<br>Schutzgüter   |
|-------------------|--|--|------------------|--------------------------------|--|---|
|                   |  | Zuwachs  | Abnahme          |                                |  |   |
| P 57 **           | Symbol für Parkplatz streichen, Fläche für die Landwirtschaft statt Wohnbaufläche und gemischter Baufläche darstellen<br>Wohnbaufläche → Fläche für die Landwirtschaft (3.100 m <sup>2</sup> )<br>gemischte Baufläche → Fläche für die Landwirtschaft (11.300 m <sup>2</sup> ) | 0  | 14.400           | landwirtschaftliche Nutzfläche | keine  | keine   |
| P 66              | Grünflächen für Graben streichen , aber Grünfläche und See gemäß B-Plan darstellen<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (5.500 m <sup>2</sup> )<br>Wohnbaufläche → Wasserfläche (300 m <sup>2</sup> )   | 0  | 5.800            | Grünfläche                     | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 67a<br>(P a) ** | <b>Wäldchen Gutenbergsstraße als Wald darstellen</b><br>Wohnbaufläche → Waldfläche (11.000 m <sup>2</sup> )  | 0  | 11.000           | Wald                           | keine  | Boden, Wasser, Klima, Flora/ Fauna, Landschaftsbild (erwartete positive Auswirkungen) |
| P 72 *            | Wohnbaufläche statt Grünfläche darstellen (Anpassung an Bestand)<br>Grünfläche → Wohnbaufläche (5.900 m <sup>2</sup> )   | 5.900  | 0                | Einzelhausbebauung             | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 73b             | Wäldchen Alexander-Gierz-Strasse als Wald darstellen<br>Wohnbaufläche → Waldfläche (3.700 m <sup>2</sup> )   | 0  | 3.700            | Wald                           | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 74              | Gemeinbedarffläche für Schule, Hort, Kindergarten und Sporthalle darstellen<br>gemischte Baufläche → Gemeinbedarffläche (10.500 m <sup>2</sup> )<br>Wohnbaufläche → Gemeinbedarffläche (12.900 m <sup>2</sup> )  | (23.400)   | (23.400)         | Gemeinbedarffläche             | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 76              | Abgrenzung der gemischten Baufläche gemäß B-Plan aktualisieren<br>Grünfläche → gemischte Baufläche (2.400 m <sup>2</sup> )   | 2.400  | 0                | gemischte Baufläche            | indirekt NSG, Baudenkmal   | keine (Bestandsanpassung)   |
| P 77              | WA 11 - Tasdorfer Straße: gemäß B-Plan aktualisieren, Umrandung und Kennzeichnung streichen, SO 4 darstellen<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (5.100 m <sup>2</sup> )<br>Wohnbaufläche → Sondergebiet (6.900 m <sup>2</sup> )   | 0<br>(6.900)                                     | 5.100<br>(6.900) | landwirtschaftliche Nutzfläche | keine  | keine (Bestandsanpassung)   |



| Nr. (FNP) | Kommentar zur Änderung (FNP)  | Bauflächendarstellung in m <sup>2</sup> (FNP) |                | Bestand/ Nutzung  | direkt betroffene Schutzgebiete und -objekte (BNatSchG / Natura2000) | Voraussichtlich betroffene Schutzgüter |
|-----------|---|---|----------------|---|--|--|
|           |   | Zuwachs                                       | Abnahme        |   |  |  |
| P 84a     | Friedhofstraße, Tierpension: Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft statt Grünflächen und Aufnahme eines Symbols für die Tierpension<br>on<br>Grünfläche → Flächen für die Landwirtschaft (11.600 m <sup>2</sup> )                  | 0   | 0              | Tierpension   | keine  | keine (Bestandsanpassung)              |
| P 85      | Fläche für Wald an Bestand anpassen<br>Fläche für Wald → Wohnbaufläche (2.800 m <sup>2</sup> )  | 2.800   | 0              | Einzelhausbebauung  | keine  | keine (Bestandsanpassung)              |
| P 87 *    | WA 7 - Friedhofstraße: Umrandung und Kennzeichnung streichen, Wohnbaufläche und Grünfläche gemäß B-Plan darstellen<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (1.100 m <sup>2</sup> )  | 0   | 1.100          | Einzelhausbebauung, Grünfläche                                | keine  | keine (Bestandsanpassung)              |
| P 89 *    | Grünfläche entlang der Grenze des Gemeindegebiets (Mindestbreite 20 m) vom Waldgebiet nahe der Sophienstraße bis zur Grünfläche östlich der Tasdorfer Straße darstellen<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (11.800 m <sup>2</sup> )              | 0   | 11.800         | Brachland, Einzelhausbebauung, landwirtschaftliche Nutzfläche | GB (§ 30 BNatSchG)   | keine                                  |
| P 89a     | Grünfläche östlich der Tasdorfer Straße und südlich der Dorotheenstraße entsprechend dem Bestand darstellen<br>Wohnbaufläche → Grünfläche (1.500 m <sup>2</sup> )   | 0   | 1.500          | Gärten  | keine  | keine (Bestandsanpassung)              |
| P 94      | Grünflächen aktualisieren, Grenze für Schutzgebiet streichen, Wohnbaufläche darstellen<br>Grünfläche → Wohnbaufläche (27.800 m <sup>2</sup> )   | 27.800  | 0              | Einzelhausbebauung  | indirekt LSG   | keine (Bestandsanpassung)              |
| P 96      | Teilungssee gemäß Bestand geteilt darstellen, Grün- und Wohnbauflächen an Bestand anpassen, Grenze für Schutzgebiet streichen<br>Grünfläche → Wohnbaufläche (8.700 m <sup>2</sup> )<br>Wasserfläche → Wohnbaufläche (4.600 m <sup>2</sup> ) | 13.300  | 0              | Gewässer  | GB (§ 30 BNatSchG)   | keine (Bestandsanpassung)              |
| P 97      | Symbol für Spielplatz streichen (weder vorhanden noch geplant)<br>Grünfläche → Wald (1.200 m <sup>2</sup> )   | 0   | 0              | Wald  | keine  | keine (Bestandsanpassung)              |
| P 101     | Wasserwerk als Fläche für Versorgungsanlagen darstellen<br>Fläche für Wald → Fläche für Ver- und Entsorgung (39.800 m <sup>2</sup> )  | 39.800  | 0              | Betriebsfläche Wasserwerk                                     | keine  | keine (Bestandsanpassung)              |
|           |   | <b>226.300</b>                                | <b>441.000</b> |   |  |  |

\* Flächendossier (Prüftyp I) vorhanden (siehe Anhang I)

\*\* Flächendossier (Prüftyp II) vorhanden (siehe Anhang II)

---

## 5.1.2 Abschichtung

Um Doppelprüfungen zu meiden, hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den unterschiedlichen Planungsebenen „abzuschichten“.

Die sich aus § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ergebende Abschichtungswirkung bei Umweltprüfungen zwischen Raumordnungsverfahren und Flächennutzungsplanverfahren wird im vorliegenden Fall bezüglich folgender übergeordneter Planungen genutzt:

Die Festlegungen des **Landesentwicklungsprogramms** (LEPro 2007) treffen raumbedeutsame Aussagen und legen Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne. Das LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg: GVBl. II S.186).

Der Vorentwurf für den **Regionalplan Oderland-Spree** wurde am 3. Juni 1996 zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegt. Genehmigt und veröffentlicht wurden bislang zwei Teilpläne. Der Sachliche Teilplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" 28.07.1997 (-veröffentlicht: 27.11.1997) und der Sachliche Teilplan "Windenergienutzung" 16.01.2004 (veröffentlicht: 21.04.2004).

Für Raumordnungspläne ist nach dem Bundesraumordnungsgesetz eine Umweltprüfung durchzuführen, wenn deren Aufstellung nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde. Im Falle des Regionalplanes Oderland-Spree wurde keine Umweltprüfung durchgeführt.

Allgemein ist anzumerken, dass die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Auswirkungen, Vermeidungs- und Kompensationsmöglichkeiten auf Grund der Maßstäblichkeit und auf Grund der den nachfolgenden Planungsebenen verbleibenden Ausgestaltungsspielräume nicht detailliert beschreiben kann. Daher ist eine weitere Abschichtung auf die verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Insbesondere muss die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte im Rahmen von Bauungsplanverfahren erfolgen.

### 5.1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm trifft Festlegungen zur Entwicklung des Planungsraumes als Grundsätze der Raumordnung in folgenden Bereichen:

- § 1      Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
- § 2      Wirtschaftliche Entwicklung
- § 3      Zentrale Orte
- § 4      Kulturlandschaft
- § 5      Siedlungsentwicklung

- 
- § 6 Freiraumentwicklung
  - § 7 Verkehrsentwicklung
  - § 8 Interkommunale und regionale Kooperation

Für alle Festlegungen wurde eine Einschätzung der tendenziell möglichen, unmittelbaren und mittelbaren, d. h. der infolge der Rahmensetzung des LEPro 2007 für nachfolgende Planungen ggf. auftretenden Umweltauswirkungen auf die für die strategische Umweltprüfung relevanten Schutzgüter vorgenommen.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planwerkes geht eine Einschätzung des derzeitigen Umweltzustandes inklusive einer Analyse von Umweltqualitäten und –problemen voraus.

#### **5.1.2.1.1 Umweltmerkmale des Planungsraumes Berlin-Brandenburg**

Der gemeinsame Planungsraum ist einerseits geprägt durch die hoch verdichtete Metropole Berlin einschließlich ihres Umlandes und einigen Städten in Brandenburg mit Verdichtungsansätzen. Diese Teilräume weisen ein hohes Verkehrsaufkommen sowie intensive Flächennutzungen durch Wohnen, Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur auf. Andererseits verfügt der gemeinsame Planungsraum über eine Vielzahl z. T. hochwertiger Freiräume oder Freiraumelemente sowie einen großen Reichtum an Gewässern. In den peripheren, dünn besiedelten Teilräumen kommen noch etliche großräumig unzerschnittene Freiräume größer 100 km<sup>2</sup> vor, die vor allem in den westlichen Bundesländern nur noch vereinzelt vorhanden sind. Diese Teilräume werden überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt, sie weisen vielfach eine hochwertige Naturausstattung auf und sind daher zu großen Teilen naturschutzrechtlich gesichert (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Biosphärenreservate, Nationalpark, FFH-<sup>33</sup> und Vogelschutzgebiete). Die sehr gegensätzlichen Raumstrukturen bestimmen den Umweltzustand der Hauptstadtregion.

Mit Ausnahme zahlreicher punktueller Umweltbelastungen, die vor allem durch industrielle Nutzungen in der Vergangenheit verursacht wurden, sowie verkehrsbedingte Umweltbelastungen in hoch verdichteten Gebieten weist der gemeinsame Planungsraum in Abhängigkeit von seiner kleinräumigen Siedlungs-, Verkehrs- oder Freiraumstruktur nur geringe Umweltbelastungen auf. Die Inanspruchnahme des Raums durch Siedlung einschließlich Gewerbe, Verkehrswege und technische Infrastruktur variiert innerhalb des gemeinsamen Planungsraums in Abhängigkeit von der Siedlungs- und Verkehrsstruktur. In der folgenden Übersicht ist der Umweltzustand im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

#### ***Biologische Vielfalt, Flora/Fauna***

Der Planungsraum des Landesentwicklungsprogramms umfasst zahlreiche Landschaften mit großem Artenreichtum. Es gibt vielfältige und wertvolle Naturräume, z. T. mit einem umfassenden integrierten Gebietsschutz (Biosphärenreservate, Na-

---

<sup>33</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, auch Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie, genannt.

---

tionalparke; FFH-/Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete).

### **Boden**

Böden mit geringer Puffer- und Filterfunktion, gering geschützten Grundwasserleitern sowie von Niedermoorböden sind weit verbreitet. Flächenhaft treten geringe Schadstoffgehalte auf. Diffuse Belastungen zeigen sich in Städten, im Nahbereich von (ehemaligen) Emittenten und von Straßen sowie in Überschwemmungsgebieten. Punktuelle Belastungen durch altindustrielle Standorte (Altlasten) und strukturelle Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Entwässerung, Degradierung kennzeichnen die vorherrschenden Böden. Teilräumlich kommt es zu hoher Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Böden durch Siedlung, Verkehrs- und technische Infrastruktur, insbesondere in und im Umland von Städten.

### **Wasser**

Der gesamte Planungsraum ist gekennzeichnet durch seinen Reichtum an Oberflächengewässern (Seen und Kleingewässer; Fließgewässersystem), aufgrund geringer Niederschlagsmengen wird Wasser jedoch zunehmend zu einer knappen Ressource. Die Wasserbeschaffenheit des Gewässersystems hat sich aufgrund verminderter Stoffeinträge und optimierter Abwasserbehandlung erheblich verbessert, z. T. bestehen aber noch Nährstoffbelastungen der Seen und Flüsse.

Dem Grundwasser ist ebenfalls eine flächenhaft gute Beschaffenheit zuzuschreiben. Regional treten Verunreinigungen durch landwirtschaftliche Nutzung, ehemaligen Bergbau, kommunale Abwässer, ehemalige Abwasserverrieselungen und Altlasten auf.

Hochwassergefährdungen bestehen in den Flusseinzugsgebieten der Oder und Elbe.

### **Klima/Luft**

Insgesamt ist eine sinkende Immissionsbelastung im gemeinsamen Planungsraum zu verzeichnen. Immissionen u. a. durch klimarelevantes CO<sup>2</sup> werden vorwiegend durch Verkehr hervorgerufen. Die Straßenräume der Innenstädte zählen zu lokalen Immissionsschwerpunkten.

Emissionen aus Hausbrand, Industrie und Energiegewinnung sind insgesamt rückläufig (durch veränderten Brennstoffeinsatz, Rückgang der industriellen Produktion, Maßnahmen der Luftreinhaltung).

Teilräumlich existieren Belastungen durch klimarelevante Gase, insbesondere Ozon. Als Folge globaler Klimaveränderungen treten Erwärmung und verminderte Niederschläge mit Verschiebung der Maxima in die Wintermonate auf.

### **Landschaft/Landschaftsbild**

Der Planungsraum stellt eine vielfältige und reich strukturierte Kulturlandschaft mit zahlreichen Gewässern und Wäldern, historisch geprägten Städten und Dörfern dar. Teilräumlich sind Überformungen der Landschaft beispielsweise durch großflächige Infrastruktur oder Gewinnung von Bodenschätzen erkennbar.

---

Berlin als vergleichsweise „grüne“ Metropole mit innerstädtischen Parks, reichem Straßenbaumbestand und Naherholungsgebieten an der Nahtstelle zum brandenburgischen Umland ist zentral im Planungsraum eingebettet.

### ***Mensch/Gesundheit/Erholung***

Ein reiches Angebot an Gesundheitsdienstleistungen, von der Hochleistungsmedizin bis zu Rehabilitationskliniken in reizvollen Landschaften sowie Kur- oder Wellness-Angebote in staatlich anerkannten Erholungs- und Kurorten wird im Planungsraum angeboten. Es existieren gute Erholungsmöglichkeiten sowohl in innerstädtischen Parklandschaften wie in weiträumigen Naturlandschaften.

In Berlin und einigen Städten Brandenburgs treten jedoch lokal hohe gesundheitsrelevante Immissionsbelastungen insbesondere durch Verkehr (Stickoxide, Ruß, Feinstaub) auf. Verkehrslärmbelastungen insbesondere in verdichteten und von übergeordneten Straßen berührten Siedlungsgebieten sind ebenso zu verzeichnen, wie teilräumliche Beeinträchtigungen durch Fluglärm.

### ***Kultur- und Sachgüter***

Reichtum und Vielfalt an historisch bedeutsamer gewachsener bzw. künstlerisch gestalteter Kulturlandschaft sind Merkmal des gesamten Planungsraumes (z. B. Biosphärenreservate Spreewald und Schorfheide-Chorin, Potsdamer Kulturlandschaft, Branitzer Parklandschaft). Ebenso groß ist das Vermögen an Bau- und Bodendenkmälern (z. B. Städte mit historischen Stadtkernen, Dörfer mit historischen Dorfkernen; Schlösser, Herrenhäuser sowie Güter, Parks und Gärten, historische Wege, Alleen, Burgwälle und Hügelgräber).

#### **5.1.2.1.2 Umweltverträglichkeit und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beinhalten die Grundsätze der Raumordnung allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen, d. h., sie treffen keine letztabgewogene Vorgabe für eine Umsetzung UVP-pflichtiger Vorhaben und Projekte gemäß den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie.

Von den raumordnerischen Grundsätzen des LEPro 2007 gehen generell keine unmittelbaren erheblichen Umweltauswirkungen auf den gemeinsamen Planungsraum aus.

Räumliche oder raumkonkrete Festlegungen werden im LEPro 2007 nicht getroffen. Somit beinhaltet das LEPro 2007 auch keine Festlegungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie führen könnten. Durch die angestrebte möglichst weit gehende Einbindung der FFH-Gebiete in den Freiraumverbund sollen diese Gebiete nicht nur raumordnerisch gesichert, sondern auch die Kohärenz von NATURA 2000<sup>34</sup> verbessert und den Anforderungen des Ar-

---

34 Netz besonderer Schutzgebiete nach den Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

---

tikels 10<sup>35</sup> der FFH-Richtlinie Rechnung getragen werden.

Eine in der Tendenz positive Umweltauswirkung wird den Festlegungen zur Weiterentwicklung der Vielfalt der Kulturlandschaft und der Bewahrung historisch bedeutender Kulturlandschaften (§ 4 Abs. 1) sowie einer kooperativen Regionalentwicklung in Kulturlandschaften mit besonderem Handlungsbedarf (§ 4 Abs. 3) beige-messen.

Ebenso entfalten die Freiraum und Ressourcen schützenden Festlegungen in § 6 Abs. 1 - 5 überwiegend positive Umweltauswirkungen. Nicht völlig auszuschließen-de Konflikte, die bei der räumlichen Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen zwischen den Ansprüchen der Erholungsnutzung und des Natur- und Gewässerschutzes auftreten können, wurden auf der Ebene des LEPro 2007 als tendenziell neutral, da durch umweltverträgliche Planung auf nachfolgenden Planungsebenen vermeidbar, eingeschätzt (§ 6 Abs. 3).

Tendenziell positive Umweltauswirkungen wurden auch den Festlegungen beige-messen, die Regelungen zur Nutzungskonzentration in Zentralen Orten und Siedlungsbereichen beinhalten und somit die Entwicklung Verkehr vermeidender Siedlungsstrukturen begünstigen, Zersiedelungstendenzen entgegenwirken und zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Neuversiegelung von Böden beitragen. Dies betrifft die Bündelung von Versorgungsangeboten in Siedlungsschwerpunkten (§ 3 Abs. 1), die Konzentration der Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1 Satz 1), den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2), die Entwicklung Verkehr sparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (§ 5 Abs. 4). Zwar können auch bei der Anwendung dieser Prinzipien bei raumkonkreten Planungen Konflikte mit einzelnen Schutzgütern auftreten, in der summarischen Betrachtung überwiegen aber die durch das LEPro 2007 beeinflussbaren positiven Umweltauswirkungen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft wurde die Aussage, dass für die Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen die raumordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollen (§ 6 Abs. 6) tendenziell negativ gewertet. Zunächst geht von dieser Festlegung keine unmittelbare Beeinträchtigung aus, gleichwohl sind bei der weiteren raumordnerischen Konkretisierung erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere für das Schutzgut Boden unvermeidbar. Für die übrigen relevanten Schutzgüter können die Beeinträchtigungen durch umweltverträgliche Planungen vermieden oder zumindest kompensiert werden.

---

und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) der Europäischen Union

35 „Die Mitgliedstaaten werden sich dort, wo sie dies im Rahmen ihrer Landnutzungs- und Entwicklungspolitik, insbesondere zur Verbesserung der ökologischen Kohärenz von Natura 2000, für erforderlich halten, bemühen, die Pflege von Landschaftselementen, die von ausschlaggebender Bedeutung für wildlebende Tiere und Pflanzen sind, zu fördern.

Hierbei handelt es sich um Landschaftselemente, die aufgrund ihrer linearen, fortlaufenden Struktur (z. B. Flüsse mit ihren Ufern oder herkömmlichen Feldrainen) oder ihrer Vernetzungsfunktion (z. B. Teiche oder Gehölze) für die Wanderung, die geographische Verbreitung und den genetischen Austausch wildlebender Arten wesentlich sind.“

---

### 5.1.2.1.3 Maßnahmen, um erhebliche negative Umweltauswirkungen zu verhindern, zu verringern und soweit möglich auszugleichen

Von den Festlegungen des LEPro 2007 gehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus, so dass auch keine Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen erforderlich sind.

### 5.1.2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Die Regelungen des Landesentwicklungsplan B-B sind dahingehend differenziert, dass sie verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten Festlegungen als beachtenspflichtige *Ziele der Raumordnung*, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, und allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als berücksichtigungspflichtige *Grundsätze der Raumordnung* als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Die landesplanerischen Festlegungen (Ziele oder Grundsätze) beziehen sich auf die Bereiche :

- Hauptstadtregion
- Zentrale-Orte-System
- Kulturlandschaft
- Steuerung der Siedlungsentwicklung
- Steuerung der Freiraumentwicklung
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung sowie Energiegewinnung

Das Gemeindegebiet von Petershagen/Eggersdorf wird nach LEP B-B zum Großteil dem Gestaltungsraum Siedlung zugerechnet (Festlegung 4.5 (Z)), in dessen Grenzen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig sein soll. Randbereiche der Gemeinde zählen zu den Flächen des Freiraumverbunds (Festlegung 5.2 (Z)). Hier sind raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen. Der im LEP B-B festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Verfahrensbegleitend zur Aufstellung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde eine Strategische Umweltprüfung (SUP) gemäß Artikel 8a des Landesplanungsvertrages (LPiV) durchgeführt.

Im dazu erstellten Umweltbericht wurden alle Festlegungen des LEP B-B zunächst dahingehend geprüft, ob von ihnen überhaupt Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter ausgehen.

Die Beurteilung der Umweltwirkungen des LEP B-B erfolgt entsprechend der Aussagetiefe anhand von Umweltzielen. Zur Darstellung der Umweltsituation erfolgt eine textliche Charakterisierung des derzeitigen Umweltzustandes im Raum Berlin-Brandenburg nach Schutzgütern gegliedert.

Festlegungen des LEP B-B, welchen in einem ersten Prüfschritt eine Umweltrelevanz bescheinigt wurde, werden einer weiteren Umweltprüfung unterzogen. Von

---

möglichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen wird ausgegangen, wenn durch die Festlegungen ein Rahmen gesetzt wird für konkrete Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG generell oder im Einzelfall erforderlich ist oder wenn ein Natura 2000-Gebiet betroffen ist.

#### **5.1.2.2.1 Umweltzustand und Entwicklungstendenzen**

##### ***Mensch und Gesundheit***

In Berlin und Brandenburg leben insgesamt 5,95 Mio. Menschen in sehr ungleicher räumlicher Verteilung. Belastungen ergeben sich in der Hauptsache durch Verkehrslärm entlang der stärker frequentierten Bahntrassen und im Bereich der Anflugkorridore der Flughäfen. Im übrigen Gebiet des Planungsraumes finden sich demgegenüber große zusammenhängende, weitgehend lärmfreie Landschaftsräume, je nach Umfang der verkehrlichen Erschließung. Trotz des Bevölkerungsrückgangs ist eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen. Insgesamt wird jedoch auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der von Fluglärm betroffenen Einwohner registriert.

##### ***Landschaft und kulturelles Erbe***

Von der Gesamtfläche des Planungsraumes sind 35 Prozent Waldfläche. Die Hauptstadtregion verfügt über einen überdurchschnittlichen Reichtum an Gewässern. Ungefähr 32 Prozent der Gesamtfläche sind Großschutzgebiete, insgesamt gibt es 163 Landschaftsschutzgebiete, 10 Naturparks, drei Biosphärenreservate und einen Nationalpark. Ruhige, durch stark befahrene Verkehrsachsen nicht zerschnittene Räume machen 60 Prozent der Gesamtfläche aus. Hinsichtlich des kulturellen Erbes ist ein reicher, vielschichtiger Bestand an Denkmälern aus allen Epochen der Landesgeschichte Berlins und Brandenburgs vorhanden.

Ziel des LEP B-B ist die moderate Erweiterung des Schutzes landschaftlich wertvoller Flächen. Der Kulturlandschaftswandel ist nachhaltig zu gestalten. Regionale Strukturprobleme sind zu mindern.

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

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Biotopstrukturen haben die 32 gemeldeten EU-Vogelschutzgebiete und die 635 FFH-Gebiete.

Das Ziel ist der Erhalt biologischer Vielfalt mittels Biotopverbund insbesondere die Erhaltung und Wiederherstellung von Korridoren und von großflächigen unzerschnittenen Landschaftsräumen.

##### ***Boden***

In der Hauptstadtregion sind im Wesentlichen Niedermoor- und Auenböden vorhanden. Innerhalb des Bundeslandes sind 12 Schwerpunkträume des Bodenschutzes zu verzeichnen. Hier zielt der LEP B-B darauf ab, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden bzw. diese zu reduzieren.



---

## **Wasser**

Die Grundwasserbeschaffenheit erhält flächenhaft eine gute Einstufung. Die Trinkwassergewinnung ist im Planungsraum insgesamt rückläufig; seit 1990 steigen die Grundwasserbestände flächendeckend an. Im Raum Berlin-Brandenburg ist ein reich verzweigtes Gewässernetz, vorwiegend im Einzugsbereich der Elbe, vorhanden. Bei Eintritt des prognostizierten Rückgangs der mittleren Jahresniederschläge und dem Anstieg der Temperaturen nimmt die Sickerwasserbildung ab. Somit ist eine deutliche Verringerung der Grundwasservorräte, das Absinken der Wasserstände der Oberflächengewässer und die Abnahme der Gewässerqualität zu erwarten.

Der LEP B-B formuliert die Verbesserung der Wasserqualität, die Reduzierung anthropogener Nähr- und Schadstoffeinträge und die Verbesserung der Gewässerstrukturen als Zielstellungen für die Landesplanung.

## **Klima und Luft**

Berlin-Brandenburg ist eine der niederschlagsärmsten Regionen in Deutschland (unter 600 mm im Jahr) und wird von einem kontinentalen Klima geprägt. Ausgedehnte Wald- und Wasserflächen erfüllen wichtige bioklimatische Ausgleichsfunktionen; Luftzirkulation und Luftaustausch. Es wird erwartet, dass klimatische Extremereignisse mit Starkregen und Trockenperioden zunehmen. Des Weiteren stellt die Feinstaubbelastung ein ernst zu nehmendes Problem dar.

Das Ziel ist die Reduzierung von Schadstoffen und eine Entlastung der Bewohner von Feinstaub in dicht bebauten Gebieten.

## **Kultur- und Sachgüter**

Diese Güter sind im gesamten Planungsraum verbreitet, sie konzentrieren sich aber vor allem in Berlin und in den größeren Städten Brandenburgs. Erhöhte Schadensrisiken werden in Gebieten erwartet, die ihre topografische Lage in Niederungen von Flusseinzugsgebieten haben. Darüber hinaus werden Schäden an Kulturgütern durch den Klimawandel (Wetterextreme) befürchtet.

Beide Länder haben daher das Ziel, dem Klimawandel im Rahmen ihrer Energiepolitik und Klimaschutzstrategien entgegenzuwirken.

## **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bestimmte Umweltfunktionen lassen sich zwar den einzelnen Schutzgütern zuordnen, ihre konkrete Bedeutung ist jedoch schutzgutübergreifend.

## **Steuerung der Siedlungsentwicklung**

Der LEP B-B gibt einen Rahmen für Siedlungsentwicklung in den unterschiedlich geprägten Teilräumen vor; laut Festlegungskarte 1 befindet sich das bebaute Siedlungsgebiet der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf im Gestaltungsraum Siedlung (Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2). Die land- und forstwirtschaftlichen Randgebiete der Gemeinde befinden sich Freiraumverbund (Plansatz 5.2 (Z)).

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung bedeutet eine Entlastung durch Vermeidung von Eingriffen in empfindliche Freiraumstrukturen. Der höhere Entwick-

---

lungsdruck soll sich auf die günstig erschlossenen Siedlungsbereiche, besonders die von Berlin ausgehenden Schienenverkehrsachsen, konzentrieren. Dazu gehört auch die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf, die an der S-Bahn-Strecke S5 liegt. Eine zusätzliche Intention dieses Konzentrationsgedankens ist eine Minderung der Abhängigkeit der Anwohner und Pendler vom motorisierten Individualverkehr.

Weitere Minderungen von negativen Umweltauswirkungen sollen auf der Ebene der Regional- und Flächennutzungsplanung geschehen.

#### **5.1.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Umsetzung des Landesentwicklungsplanes**

Die Festlegungen des LEP B-B mit Umweltrelevanz hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt wurden in ihren allgemeinen positiven und negativen Auswirkungstendenzen beschrieben und auf deren mögliche Erheblichkeit eingegangen.

Im Gesamtergebnis ist festzuhalten, dass der LEP B-B keine raumkonkreten Vorhaben oder Maßnahmen festlegt. Daher können auch keine erheblichen (negativen) Umweltauswirkungen durch seine Festlegungen entstehen. Auch durch das Zusammenwirken der verschiedenen Festlegungen ergeben sich keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen. Der Plan lässt bei der konkreten planerischen Ausgestaltung weite Spielräume, so dass für die Vermeidung erheblicher negativer Umweltauswirkungen ein ausreichend großer Spielraum verbleibt. Bei den räumlich konkreteren Festlegungen (z. B. Freihaltung von Standorten für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben) wurde den Umweltbelangen durch ein Prüfverfahren im Zuge der Standortauswahl vorab Rechnung getragen. Der Plan folgt insbesondere im Bereich der Wohnflächenentwicklung einem konsequent steuernden Grundansatz, der in der Summe zu einer Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Infrastruktureinrichtungen führen soll.

Das Ziel der Konzentration von Siedlungsentwicklung auf die Schienenverkehrsachsen ist insgesamt mit positiven Wirkungen auf die Umwelt verbunden. Das Konzept der Kulturlandschaftsentwicklung kann dem Verfall kulturlandschaftlicher Qualitäten entgegenwirken. Der konsequente Schutz eines Freiraumverbundes fördert den Erhalt ökologisch und landschaftlich wertvoller Räume mit Ausgleichsfunktion für die dicht besiedelten Gebiete. Gleichzeitig wird – verbunden mit den Regelungen zur Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung – einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und eine Minderung des Energie- und Flächenverbrauches unterstützt.

Auf Grund des kleinen Maßstabes des LEP B-B ergeben sich keine räumlich konkreten Festlegungen für bestimmte Vorhaben mit konkreten Auswirkungen auf das Schutzgebietssystem NATURA 2000.

#### **5.1.2.2.3 Maßnahmen, um erhebliche negative Umweltauswirkungen zu verhindern, zu verringern und soweit möglich auszugleichen**

Von der Umsetzung der Festlegungen des LEP B-B gehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus, so dass auch keine Maßnahmen zur Verhinderung,

---

Verringerung oder zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen erforderlich sind.

### **5.1.3 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die jeweiligen Schutzgüter geltende Ziele und Normen festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden müssen:

- Schutzgut Arten/Biotope
  - Bundesnaturschutzgesetz
  - Brandenburger Naturschutzgesetz
  - Baugesetzbuch
  - Waldgesetz des Landes Brandenburg
- Schutzgut Boden
  - Baugesetzbuch
  - Bundesbodenschutzgesetz
- Schutzgut Wasser
  - Wasserhaushaltsgesetz
  - Brandenburger Wassergesetz
  - Brandenburger Naturschutzgesetz
- Schutzgut Klima/Luft
  - Bundesimmissionsschutzgesetz
  - TA Luft
- Schutzgut Landschaft
  - Bundesnaturschutzgesetz
  - Brandenburger Naturschutzgesetz
  - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
- Schutzgut Mensch
  - Baugesetzbuch
  - Bundesimmissionsschutzgesetz
  - TA Lärm
  - DIN 18005

Folgende Ziele für das Plangebiet sind in den übergeordneten Fachplänen des Umweltschutzes festgelegt. Sie werden mit den entsprechenden (geänderten) Darstellungen im FNP-Entwurf berücksichtigt:

#### **5.1.3.1 Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2001 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Es ist der Fachplan für Naturschutz und Land-

---

schaftspflege auf Landesebene. Es bildet die Grundlage zur Erstellung der Landschaftsrahmen- und Landschaftspläne. Im Landschaftsprogramm sind neben den Leitlinien von Naturschutz und Landschaftspflege die Entwicklungskonzeption zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Zielkonzepte für die einzelnen Schutzgüter enthalten.

### **Entwicklungsziele**

Bezogen auf das Plangebiet gibt es im Landschaftsprogramm folgende Entwicklungsziele:

Die Entwicklung einer stärkeren Gliederung der Feldflur in Grundmoränenbereichen für den Boden- und Grundwasserschutz. Landschaftsgliedernde Strukturen sind neu zu entwickeln, insbesondere Hecken, lichtoffene Raine, kleinere Feldgehölze sowie zeitweilige Brachen. Große Ackerflächen sind kleinflächiger zu gliedern und in größerem Umfang mit Strukturelementen anzureichern.

Großräumige Versiegelungen von Flächen sind zu vermeiden sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen zu versickern.

Zusammenhängende Waldgebiete in den Endmoränen und Sandergebieten sollen erhalten werden. Die oft wenig strukturierten Kiefernwälder der Sanderflächen sind verstärkt in naturnahe Kiefern-Traubeneichen-Mischwälder und Traubeneichen-Hainbuchenwälder zu entwickeln.

Tief eingeschnittene, vielfach von Rinnenseen gefüllte, nacheiszeitliche Rinnensysteme sowie die zur Spree fließenden Fließe bilden im Naturraum die Kernflächen des Naturschutzes.

Besonders zu schützen und zu entwickeln sind darüber hinaus:

- Kleinere Fließgewässer mit Beständen selten gewordener Fischarten und Wasserinsekten sowie Seen, insbesondere mesotrophe Seen mit Armleuchteralgengesellschaften,
- Vorkommensschwerpunkte gefährdeter Tierarten wie der Rotbauchunke und
- Winterquartiere für Fledermausarten.

### **Mensch**

Die Region hat eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzes und der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnisraumes. Traditionelle Erholungslandschaften sind in ihrer Qualität zu sichern, stadtnahe Kulturlandschaften zu Naherholungslandschaften zu entwickeln.

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf hat Anteil am landwirtschaftlich geprägten Raum nordöstlich Berlins zwischen Bernau im Norden und Neuenhagen, Fredersdorf und Strausberg im Süden. Diese Landschaft ist als großräumig an Berlin grenzender Freiraum zu sichern und als Naherholungslandschaft unter Bewahrung ihres ländlich geprägten Charakters aufzuwerten.

---

### **Arten und Biotope**

Der Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften ist vorrangig durch den Schutz der Lebensräume sowie eine den Naturhaushalt schonende Landnutzung zu realisieren. In Bezug auf das Plangebiet sind dabei in erster Linie große, zusammenhängende, gering zerschnittene und dünn besiedelte, störungsarme Landschaften als Lebensräume der an sie gebunden Tierarten zu sichern. Darüber hinaus bedarf es der in den Artenschutzprogrammen aufgestellten Maßnahmen zur Bestandssicherung der bedrohten Arten sowie der landesweiten Schutzprogramme zur Erhaltung und Entwicklung besonders gefährdeter Biotope.

### **Boden**

Für die Brandenburger Naturräume typische Böden sind gegenüber Flächeninanspruchnahme zu sichern und vor Veränderungen ihrer charakteristischen Standortgemeinschaften zu schützen. Dazu zählen im Gemeindegebiet Petershagen/Eggersdorf der Schutz bzw. die Regeneration von Moorböden als natürlicher Wasser- und Stoffspeicher. Der Schutz von reliefierten Endmoränenböden mit Blockpackungen und Steinanreicherungen sowie der Erhalt und die Regeneration von grundwasserbeeinflussten Mineralböden der Niederungen.

Durch bodenschonende Bewirtschaftungsweisen sind auf allen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden nachhaltige Beeinträchtigungen der biotischen Ertragsfähigkeit, der Regelungs- und Lebensraumfunktion zu vermeiden.

Im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg sollen Böden besonders gegenüber Flächeninanspruchnahme und Versiegelung gesichert werden. Neuinanspruchnahmen sollen unter strengen Maßstäben für Bedarfsnachweise geprüft werden. Möglichkeiten innerörtlicher Verdichtung und Wiederverwendung ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen sind zu bevorzugen.

Bereiche spezifischer Bodenbelastungen und -degradierungen sind generell durch Abbau der Beeinträchtigungen und die Regeneration der Bodenfunktionen aufzuwerten.

### **Wasser**

Dem langfristigen Erhalt eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes ist durch die Sicherung der Grundwasserneubildung landesweit Priorität einzuräumen.

In Gebieten sandiger Böden mit geringem Wasserrückhaltevermögen, wie sie auch im Plangebiet anzutreffen sind, ist bedingt durch die leichtere Auswaschung von Nähr- und Schadstoffen die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers erhöht. In diesen Bereichen ist eine Grundwasser schonende Flächenbewirtschaftung zu betreiben.

Wirksamer Schutz der Gewässer vor Stoffeinträgen ist durch die Entwicklung standortangepasster Flächennutzungen, Gehölzbestockungen und Gewässerrandstreifen zu erreichen.

Entwicklungsziel für stehende Gewässer und Fließgewässer des Landes Brandenburg ist die Verbesserung ihres Zustandes als Lebensraum für heimische Tier- und

---

Pflanzenarten, als Erholungsraum für den Menschen, als Wasserspeicher, als Wirtschaftsgrundlage der Fischereiwirtschaft sowie als typisches Strukturelement von Naturräumen. Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässerzustandes sind an erreichbaren Zuständen der Nährstoffbelastung auszurichten. Grundlage dieser Verbesserung bildet die Erhöhung des Wasser- und Stoffrückhaltes in den Einzugsgebieten.

Beeinträchtigungen der Gewässer und ihrer Uferzonen durch intensive Erholungsnutzung sind durch differenzierte Entwicklung der Infrastruktur und landschaftsplanerische Steuerung entgegenzuwirken.

### ***Klima/Luft***

Schwerpunktmäßig sind zur Sicherung der Luftqualität von Siedlungen die Durchlüftungsverhältnisse der Landschaft zu verbessern. Dazu sollte eine Bebauung, Aufforstung/Bewaldung von Freiflächen möglichst vermieden werden, da diese für die Gewährleistung der Austauschverhältnisse eine hohe Bedeutung haben.

Offene Flussniederungen sind als natürliche Durchlüftungsbahnen zu erhalten.

Kaltluftstaugebiete mit reduzierten Austauschverhältnissen sollen von emittierenden Nutzungen frei gehalten werden. Vorhandene Belastungssituationen in Kaltluftstaugebieten sind zur Verbesserung der Luftqualität vorrangig abzubauen.

### ***Landschaftsbild***

Das für die Region charakteristische Landschaftsbild ist bei allen Planungen, die sich auf Natur und Landschaft auswirken, zu berücksichtigen. Soweit erforderlich ist das Landschaftsbild durch regionstypische Entwicklungsmaßnahmen zu verbessern.

In strukturarmen Agrar- und Forstgebieten soll die Qualität des Landschaftsbildes durch Maßnahmen zur Strukturanreicherung in Anlehnung an das vorhandene natur- und kulturräumliche Potenzial verbessert werden.

### ***Landschaft und Erholung***

Siedlungsnaher Freiräume im Berliner Umland, dazu zählt das Gemeindegebiet Petershagen/Eggersdorf, sollen auf Grund der besonderen Bedeutung für die Naherholung dauerhaft erhalten und zu erlebnisreichen Kulturlandschaften weiterentwickelt werden. Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels beziehen die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Konzeption von Wege- und Verkehrssystemen, die raumplanerische Gestaltung von Siedlung und Landschaft sowie land- und forstwirtschaftliche Verantwortlichkeiten für die Erholungsfunktion ein.

In siedlungsgeprägten Räumen sind generell erlebniswirksame Landschafts- und Ortsbilder und erlebnisreiche Grünzüge zu entwickeln, Freiräume und deren Qualitäten sind für die Naherholung zu sichern, und zwar durch die Verbesserung der Zugänglichkeit, die Vernetzung von Grünzügen und ein regionales Wegesystem und die Festsetzung durch die Bauleitplanung.

Der Erlebnisreichtum von Gewässern, welcher in der natürlichen oder naturnahen Ausstattung der Gewässerrandbereiche begründet ist, ist zu erhalten oder wieder-

---

herzustellen durch die Aufstellung von Ufernutzungskonzepten, die Förderung traditioneller, ruhiger Wassersportaktivitäten, die Verbesserung der Wasserqualität für die Badenutzung und den vorrangigen Schutz hochwertiger oligo- und mesotropher Seen.

In der freien Landschaft sind Angebote zur ruhigen, landschaftsbezogenen Erholungsnutzung zu entwickeln. Infrastrukturintensive Freizeitanlagen und Aktivitäten mit erheblichen Umweltwirkungen sind zu vermeiden. Dezentrale Informationsstellen und Lehrpfade mit naturraumtypischen Themen sowie der angebotsorientierte und umweltschonende Ausbau der Wander-, Radwander- und Reitwegesysteme sind zu fördern.

Kommunale und regionale Erholungskonzepte sollen sich am Nachhaltigkeitsprinzip orientieren. Vorkommen empfindlicher, schutzbedürftiger Arten- und Lebensgemeinschaften sind, auch als Bedingung für das Natur- und Landschaftserleben und als Voraussetzung für die Erholung, dauerhaft zu sichern. Die Anpassung von Art und Intensität der Erholungsnutzung, eine vorsorgende Besucherlenkung sowie eine entsprechende Zonierung von Schutz- und Schongebieten sind dazu Grundvoraussetzungen.

### **5.1.3.2 Landschaftsrahmenplan Märkisch Oderland**

Der Landschaftsrahmenplan ist der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Landkreisebene. Er bildet die Grundlage für die regionale Landschaftsplanung. In ihm werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung von Naturschutz und Landespflege dargestellt.

Der Landkreis Märkisch Oderland hat 1995/96 einen Landschaftsrahmenplan aufstellen lassen. Dieser Entwurf wurde bereits im Jahr 1998/99 unter Zuhilfenahme von Stellungnahmen des Landesumweltamtes fachlich und redaktionell überarbeitet (gfu 1999).

#### ***Leitvorstellung***

Entlang der S-Bahnstrecke von Berlin nach Strausberg sind an den S-Bahnhöfen kompakte Zentren gartenstadtähnlicher Wohnsiedlungen entstanden. Die stärkere Verdichtung hat die den Naturhaushalt beeinträchtigende Siedlungsausdehnung begrenzt. Handel und Dienstleistung an gut erschlossenen Standorten und in den alten Ortszentren hat zu deren Belebung geführt.

Der Siedlungsraum wird von offenen, nicht verbauten Grünzäsuren durchzogen. Unter anderem die durch Landschaftspflege aufgewertete Niederung des Fredersdorfer Mühlenfließes dient der Frischluftzufuhr in die Siedlungen, sowie als Migrationsweg und Habitat wild lebender Arten. Ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild aus Gewässern, Feuchtwiesen und Gehölzen, Frischwiesen und Trockenrasen an den Hängen machen die Niederungen zu beliebten Naherholungsgebieten.

#### ***Arten und Biotope***

Insbesondere die Randbereiche des Plangebietes betreffend sind entlang des Fredersdorfer Mühlenfließes und der den Siedlungskörper trennenden Wald- und Offen-

---

landbereiche, die Wander- und Wechselzonen für Tiere von Bebauung und anderen Hindernissen freizuhalten. Im Allgemeinen ist das derzeitige Arten- und Biotopspektrum, im Besonderen die Bestände an Grünland und Wald, mit seiner Lebensraumfunktion zu erhalten und ggf. zu verbessern.

Innerhalb des Siedlungsraumes sind die an die Gebäudestrukturen angepassten Tierarten, wie z.B. in Dachstühlen oder auf Schornsteinen nistende Vogelarten oder Fledermäuse, durch geeignete Maßnahmen oder Einrichtungen zu fördern.

### ***Boden***

Die ökologischen Funktionen und Nutzungspotenziale der Böden sind auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen nachhaltig zu sichern. Das nicht vermehrbare Schutzgut Boden ist flächensparend und unter weitest gehender Wahrung seiner natürlichen Funktionen zu nutzen. Beeinträchtigungen des Bodens durch Stoffeinträge sowie Beeinträchtigungen der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit sind generell zu reduzieren.

### ***Wasser***

Gemeinsame Entwicklungsziele für Still- und Fließgewässer sind die Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und der Selbstreinigungskraft. Niederschlagsmaxima sollten in der Landschaft aufgefangen werden, indem sie über funktionsfähige Retentionsräume zur Versickerung gelangen.

Grünland- und Waldflächen sind zur Sicherung ihres Wasserrückhaltevermögens und des Grundwasserschutzes im gesamten Plangebiet zu erhalten. Das Grundwasserangebot, insbesondere das zur Trinkwasserversorgung geeignete, ist speziell im Bereich nördlich des Stienitzsees nachhaltig zu sichern. Innerhalb der stark versiegelten Siedlungsstruktur ist der Direktabfluss von Niederschlagswasser zu vermeiden.

Um wirkungsvolle Migrationswege für den Biotopverbund zu entwickeln, sollten bestehende Zerschneidungen entlang der Fließe wieder so durchgängig gemacht werden, dass sie kein Hindernis darstellen. Zur Verbesserung der Biotopverbundfunktion und des Landschaftsbildes sollten Gehölzstrukturen entlang der Gewässer erhalten oder geschaffen werden. Die Unterbrechung oder Isolation von Biotopverbundelementen aufgrund von Verrohrungen oder Dammaufschüttungen sollten minimiert werden. Hohen Verlusten unter wandernden Tierarten beim Überqueren von Straßen muss durch die Anlage geeigneter Querungsmöglichkeiten entgegen gewirkt werden.

### ***Klima/Luft/Lärm***

Vorrangig lassen sich folgende Entwicklungsziele nennen:

- Erhaltung und weitere Gestaltung von Klimagunstgebieten (Wald) durch gezielte Förderung des ungestörten Innenklimas (Anreicherung mit Laubgehölzen, durchgehende Waldmantelgestaltung).
- Erhaltung und weitere Anreicherung von Vegetationskomplexen mit einer hohen Filter- und Austauschleistung in lufthygienisch belasteten Gebieten (An-



---

reicherung von Siedlungsgebieten mit biomassereichen Vegetationsstrukturen im Verbund).

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Kalt- sowie Frischluftentstehungsgebieten und -abflussbahnen, insbesondere in klimabelasteten Gebieten.
- Abschirmung lärmemittierender Objekte durch Vegetationskomplexe, neben technischen Maßnahmen.

Der lufthygienisch wirksame Waldbestand am Stienitzsee ist zu erhalten und in seiner Leistungsfähigkeit für den Klimahaushalt zu sichern. Am Westrand der Gemeinde entlang des Fredersdorfer Mühlenfließes sind die kleinräumigen Offenlandschaften als bedeutsame bioklimatische Ausgleichsräume zu sichern.

### ***Landschaftsbild/Erholung***

Auf das Landschafts- und/oder Ortsbild stark beeinträchtigend wirkende Elemente oder Strukturen sollten - schwerpunktmäßig in den Erholungsgebieten - entweder allmählich zurückgenommen oder der Landschaft so harmonisch wie möglich angepasst werden. Auch das Problem der Uferverbauung zwecks individueller Erholungsnutzung sollte längerfristig einer Lösung zugeführt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft sollte mittels Schwerpunktsetzung auf die innerörtliche Bebauung begegnet werden.

Als konkrete Erhaltungs- und Verbesserungsziele im Plangebiet sollen die für das Natur- und Landschaftserleben bedeutsamen Waldstrukturen sowie die für ein abwechslungsreiches Landschaftsbild wichtigen Grünlandflächen erhalten und gesichert werden. Im stark frequentierten Erholungsgebiet am Stienitzsee ist die Landschaft als Erlebnis- und Erholungsraum zu sichern. Siedlungsnaher Freiflächen im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg sind generell zu erhalten.

### ***Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege***

Zukünftige Gefährdungen für die Naturhaushaltsfunktionen sind bedingt durch den hohen Siedlungsdruck im engeren Verflechtungsraum zu erwarten. Dort lassen die große Zahl der seit 1990 entstandenen Vorhaben und der geplanten Wohn- und Gewerbegebiete erkennen, dass sich dieser Raum zu einem durch Großgewerbe, Vorstadtsiedlungen und Ausfallstraßen gekennzeichneten Randgebiet von Berlin entwickelt. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch in diesem Bereich zu sichern, sind insbesondere die Grünzäsuren zu erhalten und vorrangig die Innenbereiche der Siedlungen zu entwickeln.

In landschaftlich reizvoller Lage sind oft Wochenend- und Ferienhaussiedlungen entstanden, die teilweise den unmittelbaren Uferbereich von Seen nutzen. Die Beeinträchtigung des Wassers, der Uferzonen, des Landschaftsbildes und der öffentlichen Zugänglichkeit durch diese Freizeitwohngebiete sind zukünftig zu mindern. Um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist jede dieser Siedlungen daraufhin zu begutachten, ob sie dem Ziel der Raumordnung nach Vermeidung von Zersiedelung entspricht, und ggf. ihr Rückbau zu prüfen.

---

Erfordernisse:

- Versiegelungsgrad verringern
- Niederschläge ortsgebunden versickern
- Schadstoffemissionen und Kohlendioxidausstoß minimieren, bei Neuplanungen Vorsorgestandards beachten
- Lokalklimatische und lufthygienische Aspekte bei Planungen vorsorgend beachten
- Kaltluftentstehungsgebiete erhalten
- In bioklimatischen Ausgleichsräumen keine Emissionsquellen ansiedeln bzw. ausbauen
- Potenzielle Luftaustauschbahnen in Verdichtungsbereichen offen halten
- Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich erhalten
- Grünzäsuren zwischen den Verdichtungsräumen erhalten

### **5.1.3.3 Landschaftsplan der Gemeinde**

Nach § 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, „Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen“. Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen sind nach § 7 (1) in Landschaftsplänen darzustellen. Diese sind prinzipiell parallel zu den Flächennutzungsplänen zu erarbeiten. (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24. Okt. 1994, Pkt. 3.1.2; veröff. im Amtsblatt . Brandenburg vom 6. Dez. 1994).

Fortgeltende Maßnahmen und Darstellungen von Flächennutzungen nach den Erfordernissen von Naturschutz und Landschaftspflege aus dem 1995 aufgestellten und 2012 fortgeschriebenen Landschaftsplan wurden geprüft und in Abstimmung mit der Gemeindevertretung übernommen.

Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplans sieht eine Reihe von Bauflächen aus dem bislang gültigen FNP (1996) kritisch. Diesen naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Bedenken wurde in der Flächenausweisung des zweiten FNP-Entwurfes (2012) durch entsprechende Rücknahmen von Bauflächendarstellungen gänzlich entsprochen. Neue Darstellungen von Bauflächen wurden in enger Abstimmung mit Bewertungen und Kompensationsvorschlägen des Landschaftsplanentwurfes, durch den Fachausschuss der Gemeindevertretung in den FNP-Entwurf aufgenommen.

Im Landschaftsplan bzw. im Entwurf verzeichnete Schutzgebiete und –objekte, wie gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 32 BbgNatschG) und Landschafts- und Naturschutzgebiete werden als nachrichtliche Übernahmen in den FNP-Entwurf übernommen.

---

#### 5.1.3.4 Leitbild 2020 der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf

Auf Initiative der lokalen Agenda und engagierter Bürger der Gemeinde wurde im September 2008 von der Gemeindevertretung das Leitbild 2020 als langfristige Handlungsgrundlage beschlossen. Es soll als Basis für künftige Entscheidungen zur perspektivischen Entwicklung der Gemeinde dienen und gibt dabei als Selbstverpflichtung der Gemeindevertretung Ziele vor.

Zu verschiedenen Planungsbereichen werden Zielaussagen getroffen, welche in ihren Inhalten teilweise für die Umweltprüfung im Flächennutzungsplan relevant erscheinen. Sie werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

##### ***Siedlungsstruktur, Orts- und städtebauliche Entwicklung***

- **Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung der lokalen Identität beider Ortsteile**
  - Keine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Wohnen, Gewerbe und Verkehr.
  - Erhalt großer, zusammenhängender Flächen von Grünflächen im Innenbereich.
  - Der Bebauungscharakter, der Baumbestand, der Wald-, Siedlungs-, Garten- und Zentrumscharakter, sowie die Alleen sind zu erhalten.
  - Die Grünstrukturen benötigen den besonderen Schutz der Allgemeinheit.
  - Sehenswürdigkeiten, Denkmäler, historische Bestände an Gebäuden sollen möglichst erhalten bzw. wieder aufgebaut und hervorgehoben werden, sofern dies in einem vertretbaren Verhältnis von Aufwand zum Nutzen steht.
- **Erhalt bzw. weiterer schrittweiser Ausbau der lokalen Infrastruktur**
  - Die Infrastruktur ist dem angenommenen Einwohnerzuwachs anzupassen. Dabei soll die Bauleitplanung sinnvoll ökologisch und ökonomisch steuernd wirken.
- **Handlungsempfehlungen für die Gemeindeverwaltung und die Gemeindevertretung:**

Innerhalb des Siedlungsbereiches sind große Grünflächen zu erhalten bzw. nur Straßen begleitend zu bebauen.

Bebauung in zweiter Reihe soll vermieden werden;

Lückenbebauung ist der Schaffung neuer Siedlungsgebiete vorzuziehen.

##### ***Wirtschaft und Beschäftigung***

- **Erhalt und Entwicklung der lokalen Wirtschaft**
  - Wirtschaftliche Betätigung im Ort bedingt unter Umständen unvermeidbare Belastungen für Anwohner (Lärm, Staub, Lieferverkehr). Dennoch wollen wir ein lebendiger Ort sein, in dem wirtschaftliche Betätigung möglich ist.

- 
- **Handlungsempfehlungen für die Gemeindeverwaltung und die Gemeindevertretung:**

Eine zusätzliche Ausweisung neuer Gewerbeflächen sollte mittelfristig nur bei Bedarf erfolgen.

### ***Natur- und Landschaftsschutz, Klima, Energie***

- Sicherung und Ausbau der durchgrünten Siedlungsstruktur. Entwicklung des Anteils des naturnahen Waldbestandes. Nach Möglichkeit Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts.
- Sorgsamer Umgang mit den Ressourcen, wie Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna. Erhalt von Feuchtgebieten mit vielfältigen mikroklimatischen und ökologischen Funktionen im Interesse der Lebensqualität von Einwohnern und Gästen.

### ***Biotische Ressourcen***

- Der Wald- und Baumbestand ist zu erhalten und möglichst auszuweiten, die geltende Baumschutzsatzung ist einzuhalten und durchzusetzen. Der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu fördern sowie der Alleebestand zu erhalten und zu pflegen. Für die Tier- und Artenvielfalt sollen die Grünflächen auch im Siedlungsgebiet erhalten bleiben.

### ***Lokaler Wasserhaushalt***

- Die Reduzierung der Schadstoffeinträge in die Oberflächengewässer, die Erhöhung der Grundwasserneubildung, der Erhalt von Feuchtgebieten, die fachgerechte Regulierung des Wasserbestandes in den Fließgewässereinzugsgebieten und keine weitere Bebauung gewässernaher Flächen sind notwendig.
- Alle Forderungen und Projekte dazu sollten in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund und dem Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ erfolgen und beachtet werden. Alle Maßnahmen sollten den natürlichen, topographischen und geologischen Gegebenheiten und nutzungsbedingten Besonderheiten des Gebietes Rechnung tragen.
- **Handlungsempfehlungen für die Gemeindeverwaltung und die Gemeindevertretung**

Die noch offenen Außengrenzen der Siedlungsgebiete und Gräben bzw. Tümpel sind mit Hecken und Sträuchern als Wind-, Erosions- und Lärmschutz zu bepflanzen, sofern diese sich im Eigentum der Gemeinde befinden (Ausgleichsflächen).

Biotope und Verbundstreifen mit besonderen Schutzansprüchen sollen festgelegt, erhalten, gepflegt und nicht besiedelt werden, Einhaltung des Bundes- und Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen sollen dauerhaft erhalten werden, d.h. deutliche Freiflächen zwischen den Ortsteilen und den angrenzenden Gemeinden sind zu belassen.

Öffentliche Grünflächen sollen vielfältig bepflanzt werden. Dabei sollte in

---

Gärten und auf Grünflächen angestrebt werden, möglichst viele einheimische Pflanzenarten anzupflanzen. Auf diese Art und Weise muss versucht werden, auch verschwundene Vogel- und Insektenarten wieder anzusiedeln. Krötenwanderwege sind zu erweitern, zu sichern und zu pflegen.

### **Verkehr**

- Mitwirkung der Eigentümer an Straßengrundstücken bei der Anlage von Hecken zur Steigerung der Luftqualität und Minderung von Lärmimmissionen.
- **Handlungsempfehlungen für die Gemeindeverwaltung und die Gemeindevertretung**

Anhebung der Qualität der Instandsetzung und Pflege von Straßen und Gehwegen. Fachgerechte Pflege der Straßenbäume und Straßenbearbeitung zur bestmöglichen Wasserabfuhr.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Die Landschafts- und Umweltqualitäten des Planungsraumes werden im Hinblick auf Berücksichtigung im Flächennutzungsplan schutzgutbezogen betrachtet und bewertet. Die Bewertungsmethodik wird ausführlich im fortgeschriebenen Landschaftsplan dargelegt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bewertung sowie eine Zusammenstellung der von der Planung betroffenen Schutzgebiete und -objekte vorgestellt.

### **5.2.1 Schutzgebiete & -objekte**

Neben einem Naturdenkmal nach §23 BbgNatSchG befinden sich mehrere Schutzgebiete nach §21 BbgNatSchG (NSG) und §22 BbgNatSchG (LSG) (teilweise) im Gemeindegebiet Petershagen/ Eggersdorf. Eine Darstellung der Gebiete, ihrer Grenzen und der weiteren Schutzobjekte findet sich in der Schutzgebietskarte im fortgeschriebenen Landschaftsplan der Gemeinde.

Neben den Schutzgebieten und Naturdenkmälern gibt es in der Gemeinde zahlreiche nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop- und nach § 31 BbgNatSchG geschützte Alleen. Eine Darstellung der Alleen findet sich in der Vegetations- bzw. Flächennutzungskarte des Landschaftsplanes. Gesetzlich geschützte Biotop- sind als Symbole (GB; geschützter Biotop) im FNP-Entwurf enthalten.

Folgende gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop- kommen im Gemeindegebiet vor:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmte Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche,

- 
3. Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
  4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder.

Außerdem sind gemäß § 32 Abs. 1 BbgNatSchG folgende weiteren Biotope gesetzlich geschützt:

2. Landröhrichte, Feuchtwiesen,
4. Streuobstbestände
5. Moorwälder, Hangwälder, Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

In bestimmten zeitlichen Abständen wird eine Überprüfung der im Landschaftsplan aufgeführten Flächen und eine Suche über deren Umfang hinaus empfohlen, da es in Folge fortschreitender Sukzessionsentwicklung oder auch durch gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen relativ schnell zu Veränderungen in der Vegetationsstruktur kommen kann, welche den Biotoptyp beeinflusst.

Tabelle 24: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Gemeindegebiet

| Bezeichnung   | Schutzzweck   |
|---|---|
| <b>Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG</b>  |   |
| LSG "Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter"                         | Erhalt und Entwicklung bzw. Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft   |
| LSG "Strausberger Sander-, Os- und Barnimhang-Landschaft"   | Erhalt und Entwicklung bzw. Wiederherstellung der durch glaziale Ausformung und anthropogenen Einfluss bedingten Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft  |
| LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet"  | Generell die Erhaltung des Gesamtcharakters der Landschaft und das Verbot der Landschaftsverunstaltung  |
| <b>Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG</b>  |   |
| NSG "Fredersdorfer Mühlenfließ, Langes Luch und Breites Luch"                                       | Erhalt und Entwicklung der Niederungen als typischer und weitgehend intakter Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten   |
| NSG "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnim-Hänge"   | Erhalt und Entwicklung, Herstellung und Wiederherstellung des Gesamtspektrums der für den Sander, die Barnimhänge und die Oser typischen und weitgehend intakten, als Lebensraum für gefährdete und/oder seltene Tier- und Pflanzenarten bzw. Tier- und Pflanzengesellschaften besonders wertvollen Biotope der Gewässer, Niedermoore und Trockenstandorte                                      |
| <b>NATURA2000 Gebiete nach Richtlinie 92/43/EWG (§ 31 - 34 BNatSchG) ***</b>                        |   |
| NATURA2000-Gebiet (FFH) "Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch" (Natura Nr. 3448-302) | Naturnahes, repräsentatives Fließgewässer des Barnim mit ausgedehnten bachbegleitenden Feuchtwäldern, mesophilen Laubmischwäldern, Hochstaudenfluren und Resten von Feuchtwiesen und angrenzende, mesotroph-saure Übergangsmoore<br>Hoher Anteil an Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, zahlreiche hochgradig gefährdete Arten.  |
| NATURA2000-Gebiet (FFH) "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnimhänge" (Natura Nr. 3449-301)        | Reich gegliederte Schmelzwasserrinne des Barnim mit dem überwiegend naturnahen Annafleiß, dem stark verlandeten Herrensee, mehreren wertvollen, orchideenreichen Feuchtwiesen, Feucht- und Moorwäldern sowie mesophilen Laubmischwäldern und Quellbereichen<br>Mehrere Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL in repräsentativer Ausprägung, Vorkommen hochgradig gefährdeter Pflanzenarten. |
| <b>Naturdenkmal nach § 23 BbgNatSchG</b>  |   |
| Trebaseichen (vor der Kirche Eggersdorf)  | Alte Stieleichen  |

\*\*\* Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Landschaftsplans wird seitens des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) ein Verfahren zur Zusammenlegung der NATURA2000-Gebiete (FFH) "Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnimhänge" (Natura Nr. DE 3449-301) und "Lange-Damm-Wiesen und unteres Annatal" (Natura Nr. DE 3449-302) durchgeführt. Die Abgrenzung des geänderten FFH-Gebietes ist künftig identisch mit der Grenze des rechtsverbindlichen Naturschutzgebietes „Herrensee, Lange-Damm-Wiesen und Barnimhänge“ vom 01.10.2005. Im Landschaftsplan ist die neue Grenze dargestellt, obwohl diese erst nach Zustimmung der EU rechtsverbindlich wird.

## 5.2.2 Vorhandene Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten

Die Landschafts- und Umweltqualitäten sowie –empfindlichkeiten der Gemeinde sind schutzgutbezogen betrachtet und bewertet worden. Der Bewertungsrahmen und das Vorgehen werden ausführlich im erweiterten Landschaftsplan dargelegt. Im der folgenden Tabelle werden zusammenfassend die Ergebnisse der Bewertung herausgestellt:

*Tabelle 25: Umweltqualitäten und Empfindlichkeiten der Schutzgüter im Gemeindegebiet*

| THEMA                                  | UMWELTQUALITÄTEN UND -EMPFINDLICHKEITEN  |
|--|--|
| <b>Schutzgut Mensch</b>                |  |
| Schutz vor Verlärmung                  | Die reich strukturierten Freiräume am Mühlenfließ im Wechsel mit den angrenzenden Laubwaldgebieten sowie die Waldlandschaften am Bötzsee und Stienitzsee weisen sehr hohe Naherholungsqualitäten auf und sind sehr empfindlich gegenüber zunehmender Verlärmung.<br>Vorbelastete Gebiete sind der Darstellung im folgenden Kapitel 5.2.3 sowie dem Entwurf des fortgeschriebenen Landschaftsplanes zu entnehmen. Die dort aufgeführten Gebiete sind empfindlich gegenüber einer weiteren Zunahme der Belastungen, dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verlärmung ist dort besondere Beachtung zu schenken.  |
| Schutz vor Schadstoffen                | Die reich strukturierten Freiräume am Mühlenfließ im Wechsel mit den angrenzenden Laubwaldgebieten sowie die Waldlandschaften am Bötzsee und Stienitzsee weisen sehr hohe Naherholungsqualitäten auf und sind sehr empfindlich gegenüber zunehmender Schadstoffbelastung.<br>Vorbelastete Gebiete sind der Darstellung im folgenden Kapitel 5.2.3 sowie dem Entwurf des fortgeschriebenen Landschaftsplanes zu entnehmen. Die dort aufgeführten Gebiete sind empfindlich gegenüber einer weiteren Zunahme der Belastungen, dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Schadstoffen ist dort besondere Beachtung zu schenken.   |
| Schutz vor Geruchsemissionen           | Die reich strukturierten Freiräume am Mühlenfließ im Wechsel mit den angrenzenden Laubwaldgebieten sowie die Waldlandschaften am Bötzsee und Stienitzsee weisen sehr hohe Naherholungsqualitäten auf und sind sehr empfindlich gegenüber zunehmender Geruchsbelastung.<br>Vorbelastete Gebiete sind der Darstellung im folgenden Kapitel 5.2.3 sowie dem Entwurf des fortgeschriebenen Landschaftsplanes zu entnehmen. Die dort aufgeführten Gebiete sind empfindlich gegenüber einer weiteren Zunahme der Belastungen.  |
| Naherholung                            | Die Voraussetzungen für eine naturbezogene Naherholung sind im Gemeindegebiet und seiner unmittelbaren Umgebung als gut zu betrachten. Reich strukturierte Freiräume am Mühlenfließ im Wechsel mit angrenzenden Laubwaldgebieten bieten zusammen mit den Waldlandschaften am Bötzsee und Stienitzsee hohe Naherholungsqualitäten. Die Zugänglichkeit der Gebiete ist durch ein Netz ausgewiesener Wander- und Radwege gegeben.<br>Siedlungsbereiche weisen, bedingt durch die eingeschränkte Zugänglichkeit nur für einen stark beschränkten Nutzerkreis Erholungsqualitäten auf. Sofern gliedernde Strukturen, wie Alleen und Grundstücke mit hohen Baumanteilen oder auch historisch wertvolle Bausubstanz und Ensembles sowie gut ausgestattete innerörtliche Freiräume gegeben sind, ist auch in Siedlungsbereichen eine hohe Naherholungsfunktion gegeben. Besonders hochwertige oder defizitäre Gebiete sind dem Entwurf des fortgeschriebenen Landschaftsplanes zu entnehmen. |
| <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> |  |
| Kulturgüter                            | Zahlreiche im Gemeindegebiet vorhandene Boden- und Kulturdenkmale zeugen von einer langen Siedlungsgeschichte in der Region. Funde sind im Besonderen entlang des Mühlenfließes zu verzeichnen. Den Schwerpunkt bilden die Kerne der beiden Gemeindeteile als mittelalterliche Siedlungsursprünge mit dem Ensemble um den Dorfanfang in Petershagen und dem Areal am Mühlenteich und der Kirche in Eggersdorf. Eine um die Jahrhundertwende einsetzende stärkere Besiedlung der beiden Gemeinden hatte eine starke Zersiedlung des ursprünglich ackerbaulich geprägten Landschaftsraumes zur Folge. Lediglich die bestehenden Waldgebiete waren und sind bislang davon   |



|   |   |
|---|---|
|   | ausgenommen. Der heutige Siedlungsraum unterliegt wiederum einem starken Siedlungsdruck und hat den Charakter einer Vorstadt. Die bestehenden Freiräume im Siedlungsgebiet und die charakteristischen Übergänge in die offene Agrar- und Waldlandschaft sind empfindlich gegenüber zunehmender Siedlungsverdichtung und -erweiterung.   |
| Sachgüter   | Im Gemeindegebiet sind keine Abbauflächen von Bodenschätzen oder ähnliche Sachgüter ausgewiesen. Seitens der Gemeinde ist eine Aufnahme von Abbautätigkeiten weder geplant noch erwünscht.  |
| <b>Schutzgut Landschaft</b>                                     |   |
| Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft                 | Das Gebiet ist auf Grund des Reliefs und der strukturellen Ausstattung, aber auch der vorherrschenden Nutzungen außerhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes als ein hochwertiger und empfindlicher Landschaftsraum zu bezeichnen. Die Niederung des Mühlenfließes mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung und die stark reliefierten Waldbereiche am Stienitzsee sind dabei besonders hochwertige Areale. Ebenso die Siedlungskerne beider Ortsteile mit ihrem speziellen kulturhistorischen Wert. Ein raumstrukturelles Problem besteht im Übergang beider Ortsteile an der Landsberger Straße (L 234) und der Petershagener Chaussee (K 6422), wo die Siedlungskörper zusammenzuwachsen drohen.   |
| Landschaftliche Erlebnisqualität                                | Sehr gute Erholungseignung haben die gut gegliederten Komplexe von Freiland und Laubwaldgebieten entlang des Mühlenfließes sowie die Mischwaldgebiete am Stienitzsee. Am südlichen Bötzseeufer ist die Erlebnisqualität auf Grund der noch gegebenen Unzugänglichkeit beeinträchtigt. Hier sind jedoch mit der Rechtsgültigkeit der Bebauungspläne „Altlandsberger Chaussee“ (2000) und „Bötzsee“ (2002) die planerischen Voraussetzungen zur Aufhebung dieses Defizites geschaffen.  |
| <b>Schutzgut Boden</b>  |   |
| Boden als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation | In weiten Teilen der Landschaft wurde die Nutzbarkeit der Böden durch Entwässerungs- und Drainagemaßnahmen erhöht, so dass sie eine gute Eignung für Kulturpflanzen aufweisen. Nicht versiegelte Böden mit hohen Wertigkeiten für die Forst- und Landwirtschaft finden sich entlang des Mühlenfließes, in den Waldgebieten am Stienitzsee und auf den lehmigen Sandbodenstandorten der nördlichen Feldflur zwischen den beiden Ortsteilen. Speziell in den Niederungsgebieten der Gräben und Fließe finden sich seltenere, gegen Austrocknung empfindliche Niedermoorböden.   |
| Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf                   | Eine hohe Ausgleichswirkung weisen die gegen Austrocknung empfindlichen Niedermoorböden der Niederungen des Mühlenfließes auf.  |
| Boden als Schadstofffilter und -puffer                          | Die Grundwasserflurabstände des obersten Grundwasserleiters liegen im mittleren und östlichen Teil des Gemeindegebietes zumeist zwischen 5 und 10 m, im westlichen Teil von Petershagen zwischen 2 und 5 m unter Flur. Im Auenbereich des Fredersdorfer Mühlenfließes sowie in der feuchten Senke zwischen Eggersdorf Dorf und Eggersdorf Süd liegen die Flurabstände zumeist weniger als 2 m unter Flur. Flurabstände von mehr als 10 m treten kleinflächig nordöstlich Petershagen Dorf, westlich Eggersdorf Dorf und im Waldbereich am Stienitzsee auf. Das Filter- und Puffervermögen nimmt bei höheren Grundwasserständen ab. Also weist die Mühlenfließniederung ein sehr geringes Filter- und Puffervermögen auf.  |
| Versiegelung, Verlust von Bodenfunktionen                       | Das Gebiet ist durch den großflächigen Siedlungskörper der Doppelgemeinde geprägt, welcher jedoch in weiten Teilen einen hohen Grad an lockerer Wohnbebauung mit jeweils geringem Versiegelungsgrad beinhaltet. Asphaltierte Straßen stellen gemeinsam mit Bahnanlagen die größten versiegelten bzw. im Bodenaufbau veränderten Bereiche dar. Unversiegelte, innerörtliche Freiflächen sowie Randbereiche im Siedlungskörper im Übergang zur offenen Landschaft sind gefährdet durch zunehmende Versiegelung.   |
| <b>Schutzgut Wasser</b>   |   |
| Grundwasser   | Die grundwassernahen Standorte im unmittelbaren Auenbereich des Fredersdorfer Mühlenfließes besitzen im Hinblick auf die Grundwasserneubildung nur eine geringe Bedeutung, da bei den hohen Grundwasserständen zusätzliches Wasser schnell in die Vorfluter abfließt. Für die Wald- und Forstflächen kann die Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufgrund der größeren Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen nur als mittel eingestuft werden. Der Wald besitzt jedoch eine besondere Filterfunktion und damit eine hohe Bedeutung für die Sicherung der Grundwasserqualität. Die quelligen und sumpfigen Bereiche entlang des Stienitzsees und im Bereich Süßer Grund besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Grundsätzlich sind alle Grundwasservorkommen als Grundlage der Trinkwasserversorgung |

|  |   |
|--|---|
|  | empfindlich gegenüber Verschmutzungen. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und geringen Pufferkapazität der Sandböden ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers trotz der teilweise recht großen Grundwasserflurabstände im größten Teil des Untersuchungsgebietes sehr hoch bzw. hoch. Bereiche geringer Empfindlichkeit treten nur kleinflächig nordöstlich vom Dorfkern Petershagen und westlich vom Dorfkern Eggersdorf auf. Der Auenbereich des Fredersdorfer Mühlenfließes ist aufgrund der geringen Flurabstände und der daher fast ungeschützten obersten Grundwasserleitschicht auf der gesamten Länge besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.  |
| Oberflächengewässer                              | Zu den Fließgewässern gehört vor allem das Fredersdorfer Mühlenfließ, welches den Bötzsee südlich verlässt und über große Bereiche im Norden und Westen die Gemeindegrenze bildet. Daneben gibt es zahlreiche Gräben, die das Gemeindegebiet entwässern, aber zumeist nur nach stärkeren Niederschlägen Wasser führen. Die Empfindlichkeit von nährstoffarmen Oberflächengewässern wie dem Fredersdorfer Mühlenfließ gegenüber Schadstoffeintrag ist prinzipiell sehr hoch. Über die Oberflächengewässer sind Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser möglich. Zu den stehenden Gewässern gehört der im Nordosten der Gemeinde angrenzende Bötzsee, einem für die Barnimplatte typischen, in einer subglazialen, von Norden nach Süden verlaufenden Rinne gelegenen See. Im Süden grenzt der Stientzsee an das Gemeindegebiet. Zu den Seen innerhalb der Gemeinde gehören der Theilungssee und der Giebelsee. Neben diesen kleinen Seen gibt es insbesondere im Ortsteil Petershagen eine Vielzahl von Kleingewässern, die teilweise jedoch nur temporär Wasser führen. Besonders gehäuft sind Kleingewässer in der Senke um den Theilungssee zu finden. |
| Retentionsvermögen der Landschaft                | Das Retentionsvermögen ist durch wasserbauliche Maßnahmen eingeschränkt, die zum Schutz der in der Niederung bzw. in niederungsnahen Bereichen bestehenden Siedlungen notwendig sind (wie z.B. Sohlräumung und andere Unterhaltungsmaßnahmen) und zu einem schnellen Abfluss des Wassers führen. Im Vergleich zu naturfern ausgebauten Fließgewässern ist das Retentionsvermögen jedoch aufgrund des stark mäandrierenden Bachlaufes als gut zu bewerten. Besondere Bedeutung besitzen in diesem Zusammenhang die im Bereich Eggersdorf noch vorhandenen mit Erlenbruch bestockten Niederungsbereiche.  |
| Wasserschutzgebiete                              | In Eggersdorf gibt es ein Wasserschutzgebiet nach WHG & BbgWG mit den Zonen I, II, IIIA und IIIB  |
| <b>Schutzgut Klima</b>                           |   |
| Klima  | Das Klima im Untersuchungsraum ist in erster Linie durch die Frischluftproduktion der größeren Waldgebiete im Südosten und im Norden der Gemeinde sowie durch die großen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Westen und im Norden des Ortsteils Petershagen geprägt. Im Westen des Untersuchungsgebietes kommt die überregional bedeutsame Luftleitbahn entlang des Landschaftsschutzgebietes „Niederungssystem des Fredersdorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ zur Wirkung. Auch das Naturschutzgebiet „Fredersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch“ sowie das gleichnamige FFH-Gebiet leisten einen sehr bedeutenden Beitrag für die Luftaustauschprozesse in der Gemeinde. Die genannten Leitbahnen und Gebiete sind entsprechend hoch empfindlich. Nächtlicher Kaltluftabfluss aus Offenlandbereichen in die Siedlungsgebiete hinein muss durch entsprechend ausgestaltetes Gelände ohne natürliche oder künstliche Barrieren erfolgen.   |
| <b>Schutzgut Arten, Biotop und Biodiversität</b> |   |
| Flora & Fauna Biodiversität                      | Einen besonders hochwertigen, da auch großflächigen Bereich stellt das Fredersdorfer Mühlenfließ dar. Auch im Südosten der Gemeinde schließen die sehr hochwertigen Bereiche des Herrensees, der Lange-Damm-Wiesen und die Barnimhänge an die Waldflächen des Gemeindegebietes an. Kleinere Schwerpunkte bilden die Ruderalfluren zwischen Tasdorferstraße und Annenstraße, die Bereiche am Theilungssee sowie weitere kleinteilige Flächen, die über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind. Der Eintrag von Nährstoffen wirkt sich dabei besonders auf die ursprünglich nährstoffarmen Waldstandorte aus, die sich in ihrer Artenzusammensetzung den von Natur aus nährstoffreicheren Standorten angleichen.  |
| NATURA 2000                                      | Das Gemeindegebiet wird fast vollständig von 3 Schutzgebieten der FFH-Richtlinie eingerahmt (siehe Kap. 5.2.1). Über Beeinträchtigungen geschützter Arten liegen keine Kenntnisse vor.  |

Zusammengefasst sind vor allem folgende Empfindlichkeiten betroffen:

- Schutzgut Mensch: Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Verlärmung, Geruchsbelastung und Anreicherung von Schadgasen sowie gegenüber einer Beeinträchtigung der (Nah-) Erholungsräume und einer Einschränkung der Siedlungsentwicklung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verlust bzw. Störung von Kultur- und Sachgütern
- Schutzgut Landschaft: Empfindlichkeit gegenüber Überprägung und Beeinträchtigung der Landschaft
- Schutzgut Boden: Empfindlichkeit gegenüber (Teil-) Versiegelung, Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges und Verlust bzw. Einschränkung aller Bodenfunktionen
- Schutzgut Wasser: Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser in Gebieten mit geringer Schutzwirkung der Deckschichten insbesondere während der Bauphasen und bei Gewerbebetrieben sowie Verringerung der Grundwasserneubildung und des Retentionsvermögens der Landschaft durch Versiegelung und Verdichtung; Gewässer sind besonders empfindlich gegenüber Verbau und Bebauung bis an die Ufer sowie Verlegung von Gewässerläufen und Schadstoff-/Nährstoffeintrag
- Schutzgut Klima: Empfindlichkeit gegenüber Störung wichtiger Kalt- oder Frischluftleitbahnen sowie Versiegelung und dadurch Erwärmung von Flächen
- Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität: Empfindlichkeit gegenüber Verlust und Störung sowie Zerschneidung und Verinselung von Lebensräumen und Vereinheitlichung der Landschaft durch Versiegelung, Umgestaltung, Verlärmung, und lineare Zerschneidung (z.B. Straßenbau) des Biotopverbunds, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und Flurbereinigung

### 5.2.3 Vorhandene Belastungen der Umwelt

Die Vorbelastung der Umwelt wurde ebenfalls schutzgutbezogen geprüft. Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die erkennbaren Belastungen:

*Tabelle 26: Vorhandene Belastungen der Schutzgüter im Gemeindegebiet*

| THEMA  | VORHANDENE BELASTUNGEN  |
|--|---|
| <b>Schutzgut Mensch</b>                        |   |
| Belastung des Menschen durch Verlärmung        | Verlärmert sind vor allem die bahnnahe Bereiche und die übergeordneten Straßenstrassen.   |
| Belastung des Menschen durch Schadstoffe       | Durch Schadgase belastet sind vor allem die viel befahrenen Durchgangsstraßen im Gemeindegebiet.  |
| Belastung des Menschen durch Geruchsemissionen | Geruchsbelastungen gehen ursächlich von den Hauptverbindungs- und Durchgangsstraßen aus. Betroffen sind die an Straßen liegenden Wohngebiete sowie Freiräume. |

| THEMA  | VORHANDENE BELASTUNGEN   |
|--|--|
| <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>                               |  |
| Belastung von Kulturgütern   | Informationen zu Belastungen von Kulturgütern liegen nicht vor.  |
| Belastung von Sachgütern   | Keine Betroffenheit.   |
| <b>Schutzgut Landschaft</b>  |  |
| Beeinträchtigung von Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft | Vorbelastet ist der Landschafts- und Siedlungsraum entlang der Bahntrasse durch die Zerschneidungswirkung selbiger. Insgesamt ist die gesamte Gemeindefläche stark zersiedelt und besitzt nur noch wenige Freiräume.<br>Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Anlage mit negativer Auswirkung auf angrenzende Bereiche ist die ehemalige Gärtnerei an der Landsberger Straße.   |
| Beeinträchtigung der landschaftlichen Erlebnisqualität               | Die landschaftliche Erlebnisqualität ist durch die den Landschafts- und Siedlungsraum zerschneidende Bahntrasse eingeschränkt.<br>Am südlichen Bötzeufer ist die Erlebnisqualität auf Grund der noch gegebenen Unzugänglichkeit beeinträchtigt. Hier sind jedoch mit der Rechtsgültigkeit der Bebauungspläne „Altlandsberger Chaussee“ (2000) und „Bötze“ (2002) die planerischen Voraussetzungen zur Aufhebung dieses Defizites geschaffen.                     |
| <b>Schutzgut Boden</b>   |  |
| Versiegelung, Verlust von Bodenfunktionen                            | Die Böden sind hauptsächlich im Siedlungsgebiet durch die teilweise dichtere Bebauung und durch Straßen- und Bahntrassen vorbelastet.  |
| Schadstoffe, Altlasten   | Eine erhöhte Schadstoffbelastung ist insbesondere an den viel befahrenen Verkehrswegen (L 30, L 33, L 234, L 303, K 6422, Bahntrasse) gegeben.<br>Altlasten sind im Gemeindegebiet vereinzelt auf alten Gewerbestandorten und Ablagerungsstätten zu lokalisieren. Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ist der Planzeichnung des FNP 2012 sowie der Karte Boden des Landschaftsplanes zu entnehmen. |
| <b>Schutzgut Wasser</b>  |  |
| Grundwasserbelastungen   | Der Auenbereich des Fredersdorfer Mühlenfließes ist aufgrund der geringen Flurabstände und der daher fast ungeschützten obersten Grundwasserleitschicht auf der gesamten Länge besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.  |
| Belastung der Oberflächengewässer                                    | Die Empfindlichkeit des nährstoffarmen Fredersdorfer Mühlenfließes gegenüber Schadstoffeintrag ist sehr hoch.  |
| Retentionsvermögen der Landschaft                                    | Keine Betroffenheit.   |
| <b>Schutzgut Klima</b>   |  |
| Störung der Klimafunktionen  | Die typischen Merkmale des Stadtklimas, die sich bei Gemeinden dieser Flächenausdehnung durchaus schon einstellen können, wie extreme Aufheizung während sommerlicher Hitzeperioden am Tage, geringe nächtliche Abkühlung, niedrige Luftfeuchtigkeit, erhöhte Windgeschwindigkeiten, treten hier aufgrund des allgemein geringen Versiegelungsgrades, der lockeren Siedlungsstruktur und der intensiven Durchgrünung nur in abgeschwächter Form auf.             |
| <b>Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität</b>                    |  |
| Beeinträchtigung von Flora & Fauna<br>Biodiversität                  | Die Fauna wird hauptsächlich durch die Zerschneidungswirkung der Bahntrasse und der Straßen gestört. Lebensräume sind durch Siedlungserweiterungen verloren gegangen. Jedoch ist die Gemeinde von weitestgehend unzerschnittenen Schutzgebieten umgeben.   |
| NATURA 2000  | Über Beeinträchtigungen geschützter Arten liegen keine Erkenntnisse vor.   |

---

Zusammengefasst sind vor allem folgende Vorbelastungen anzutreffen:

- Schutzgut Menschen: Vorbelastungen stellen Verlärmung, Geruchsbelastung und Anreicherung von Schadgasen insbesondere entlang der Verkehrsanlagen und Gewerbegebiete dar.
- Schutzgut Landschaft: Vorbelastungen stellen die Überprägung, Zersiedelung und Nivellierung der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme von Infrastruktureinrichtungen und Gewerbegebieten sowie intensiver landwirtschaftlicher Nutzungen dar.
- Schutzgut Boden: Vorbelastungen stellen versiegelte, verdichtete, veränderte oder mit Schadstoffen belastete Bereiche wie Siedlungsgebiete (insbesondere Gewerbebestandorte), Straßen- und Bahntrassen und insbesondere Altlasten und Altablagerungen dar, an denen es zu einem Verlust bzw. zur Einschränkung aller Bodenfunktionen oder einer erhöhten Schadstoffkonzentration gekommen ist.
- Schutzgut Wasser: Vorbelastungen stellen Altlasten und Altablagerungen, Gewerbebestandorte sowie intensive landwirtschaftliche Nutzungen dar, durch die es zu Schadstoff- oder Pestizid- und Herbizideinträgen in das Grundwasser in Gebieten mit geringer Schutzwirkung der Deckschichten kommen kann sowie (teil-) versiegelte oder verdichtete Bereiche, in denen die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen der Landschaft eingeschränkt sind.
- Schutzgut Klima: Vorbelastungen stellen stark versiegelte Bereiche mit höherer Überwärmungsintensität wie großflächige Gewerbebestandorte dar.
- Schutzgut Flora, Fauna und Biodiversität: Vorbelastungen stellen versiegelte, veränderte oder intensiv genutzte Bereiche wie Siedlungen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiete dar, die nur bedingt Lebensraum für heimische Arten bieten. Weitere Vorbelastungen wie Straßen- und Bahntrassen wirken zerschneidend und führen zur Verinselung von Teillebensräumen.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der Erforderlichkeit der Anpassung an rechtswirksame bzw. eingeleitete Änderungen der Vorjahre und geänderte städtebauliche Vorstellungen begründet. Bei Verzicht auf die vorgesehene Planung gelten die Vorgaben des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplanes fort. Bisher unausgeschöpfte Baulandreserven im Innen- und Außenbereich könnten in diesem Fall in stärkerem Maße in Anspruch genommen werden, als dies der vorliegende FNP-Entwurf zulässt.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verringert sich die Gesamtfläche der dargestellten Bauflächen<sup>36</sup> um ca. 21 ha. In dieser Flächenbilanz sind Ausweitungen dargestellter Bauflächen zu Lasten der Darstellung von Grün- und Freiflächen in einem Umfang von ca. 23 ha enthalten. Gleichzeitig wird die Darstellung

---

<sup>36</sup> einschließlich Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen

---

von Bauflächen in einem Umfang von ca. 44 ha zu Gunsten von Grün- und Freiflächen zurückgenommen (vgl. Kap. 5.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanung).

Bei der Nullvariante bleibt eine Verringerung der im FNP dargestellten Bau- und Verkehrsflächen zugunsten einer Erweiterung der Darstellung von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft und Wald aus. In der Nullvariante findet keine Umwandlung dargestellter gemischter Bauflächen in Wohnbauflächen statt, wodurch eine intensivere Bebauung und Versiegelung möglich bleibt.

Auf Grund der Bilanzierung zu Flächenerweiterungen und –rücknahmen und der damit verbundenen Unterschiede im Versiegelungs- und Bebauungsgrad wird für die so genannte Nullvariante eine stärkere Beeinträchtigung der Umweltgüter angenommen, als dies die Planung erwarten lässt.

Eine weitergehende Betrachtung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung ist den Flächendossiers der einzelnen Flächenalternativen (,Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten') im Anhang I und Kap. 5.4.1.2 Einzelflächenbezogene Bewertung und Konfliktanalyse zu entnehmen.

## **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)**

### **5.4.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes zielt - erstens - auf die zeichnerische Präzisierung der Darstellung des analog erstellten bisher rechtswirksamen FNP, wodurch mangels inhaltlicher Änderung keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Darstellungen des FNP werden - zweitens - entsprechend rechtsverbindlicher Bebauungspläne aktualisiert. Da zu solchen Flächen bereits eine Abwägung der Umweltauswirkungen im jeweiligen Bebauungsplanverfahren stattgefunden hat, bedarf es hier keiner vertiefenden Untersuchung der Auswirkungen auf die Umwelt.

Der FNP-Entwurf wurde - drittens - an geänderte städtebauliche Vorstellungen angepasst, die im Bau- und Umweltausschuss sowie im Ausschuss für Ortsentwicklung und der Gemeindevertretung erörtert wurden. Änderungen, die mit einer Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen oder einer Intensivierung der baulichen Verdichtung und Versiegelung einhergehen, werden im Folgenden im Hinblick auf Ihre Auswirkungen auf die Umwelt untersucht.

#### **5.4.1.1 Allgemeine Auswirkungen**

Die Auswirkungen gliedern sich in baubedingte, anlagebedingte und nutzungsbedingte. Im Folgenden werden Auswirkungen beschrieben, die durch neue Bauflächen oder intensiver genutzte Bauflächen entstehen können. Auf Grund der Nutzungsstruktur des Gemeindegebiets handelt es sich in Petershagen/Eggersdorf dabei überwiegend um Wohnbauflächen. Hinsichtlich Mischbauflächen und gewerbli-

---

chen Bauflächen sind in der Regel die gleichen Auswirkungen anzunehmen, allerdings in höherer Intensität, die von der Art gewerblicher Nutzung sowie Produktionsabläufen im Einzelnen abhängt.

**Baubedingte Auswirkungen:**

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten. Die konkrete Betrachtung der baubedingten Auswirkungen bleibt den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplanverfahren) und dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann auf folgende allgemeine baubedingte Auswirkungen hingewiesen werden:

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Bodenentnahme und -deponierung, Erdbewegung und -verdichtungen etc.
- Grundwasserabsenkungen und Freilegungen besonders bei hohen Grundwasserständen durch Tiefbauarbeiten für Fundamente, Leitungen, Kanäle etc. Der Wirkungsbereich von Grundwasserabsenkungen reicht in der Regel über die Fläche der Maßnahme hinaus.
- Lärm und Schadstoffbelastungen durch den allgemeinen Baustellenbetrieb, d. h. Einsatz von LKW, Grabungs- und Gründungsgeräten sowie Gefährdungen durch den Einsatz von Bauchemikalien.

**Anlagebedingte Auswirkungen:**

Anlagebedingt sind insbesondere folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächenverbrauch durch Versiegelung und Überbauung. Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist im Wesentlichen von dem Maß der baulichen Nutzung sowie dem städtebaulichen Erfordernis und infrastrukturellen Aspekten abhängig. Die maximal überbaubare Fläche ist in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) nach § 17 BauNVO begrenzt.
- Veränderung des Wasserhaushaltes, d.h. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und damit verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung/Überbauung.  
Auswirkungsintensität ist abhängig von Versiegelungsgrad und Flächengröße.
- Veränderung von Grundwasserverhältnissen wie der Verschmutzungsempfindlichkeit infolge der Verminderung der Grundwasserleiterüberdeckung durch Gründungsbauwerke, Unterkellerungen etc.  
Der Wirkungsbereich ist abhängig von Größe/Tiefe der Gründungsbauwerke sowie der Mächtigkeit der Grundwasserleiterüberdeckung.
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch Gebäude und Anlagenkomplexe. Wirkungsbereich und -intensität sind im Wesentlichen abhängig von Höhe und Massierung der Baukörper sowie Gestaltungsaspekten.
- Zerschneidungseffekte: Aufgrund der Intensität der Nutzung und der grundlegenden Veränderung der ursprünglichen naturräumlichen Strukturen kann den gesamten genutzten Flächen eine hohe Barrierewirkung zugeschrieben werden. Von Bedeutung ist hier jedoch auch die Dichte der Bebauung.

- 
- Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Überbauung. Hier sind insbesondere folgende Veränderungen zu nennen:
    - Erhöhung der Temperatur (im Durchschnitt entspricht eine Zunahme des Versiegelungsgrades um 10 % einer Erhöhung des jährlichen Temperaturmittels um 0,2°C gegenüber dem unversiegelten Umland,
    - Verringerung der Windgeschwindigkeit (abhängig u.a. von Größe, Höhe und Anordnung der Bauwerke),
    - Verringerung der relativen Luftfeuchte.

#### ***Nutzungsbedingte Auswirkungen:***

Als wesentliche mit der Nutzung von Siedlungsgebieten verbundene Auswirkungen sind zu nennen:

- Lärmemissionen: Über die Geräuschentwicklung von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen lassen sich keine allgemein gültigen Angaben machen. Sie können in Abhängigkeit von der Ausgestaltung des Baugebietes und dem Maß der baulichen Nutzung sehr unterschiedlich sein.
- Schadstoffemissionen sowohl gasförmiger Art (Luftschadstoffe), flüssiger Art (Abwässer) und fester Art (Abfall):
  - Gasförmige Schadstoffe entstehen z.B. durch Kfz-Verkehr oder den Hausbrand.
  - Flüssige Schadstoffe (Fäkalien, Straßenabwässer etc.) können auf zwei verschiedenen Wegen die Umwelt beeinträchtigen: Geregelter Ableitung durch Abwassersammlung, Klärung und Einleitung in die Vorfluter bzw. Abwasserverregnung mit entsprechenden Folgeproblemen; diffuse Ableitung durch Leckagen, ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe, undichte Kanalisationsleitungen etc., die vor allem das Grundwasser betrifft.
  - Feste Schadstoffe fallen als Verpackungsmaterialien und Haushaltsreste an und müssen entsprechend ihrer Zusammensetzung (Hausmüll, Biomüll, Sondermüll) einer geregelten Beseitigung zugeführt werden.
  - Die Menge und Zusammensetzung der angesprochenen Schadstoffemissionen (fest, flüssig, gasförmig) ist abhängig von dem Maß und der Form der baulichen Nutzung sowie auch der Art und des Umfanges emissionsmindernder Maßnahmen (z.B. Filter, Kläranlagen etc.). Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen kann hierauf wesentlich eingewirkt werden.
- evtl. erhöhter Nutzungsdruck auf angrenzende Naherholungsgebiete.

#### **5.4.1.2 Einzelflächenbezogene Bewertung und Konfliktanalyse**

Die Darstellungen des FNP-Entwurfs wurden anhand eines Prüfschemas analysiert, um zu einer einzelflächenbezogenen Beurteilung der Umweltauswirkungen zu kommen (vgl. Prüfschema in Abbildung 4 auf Seite 90). Folgende Flächen werden einer detaillierten Betrachtung unterzogen:

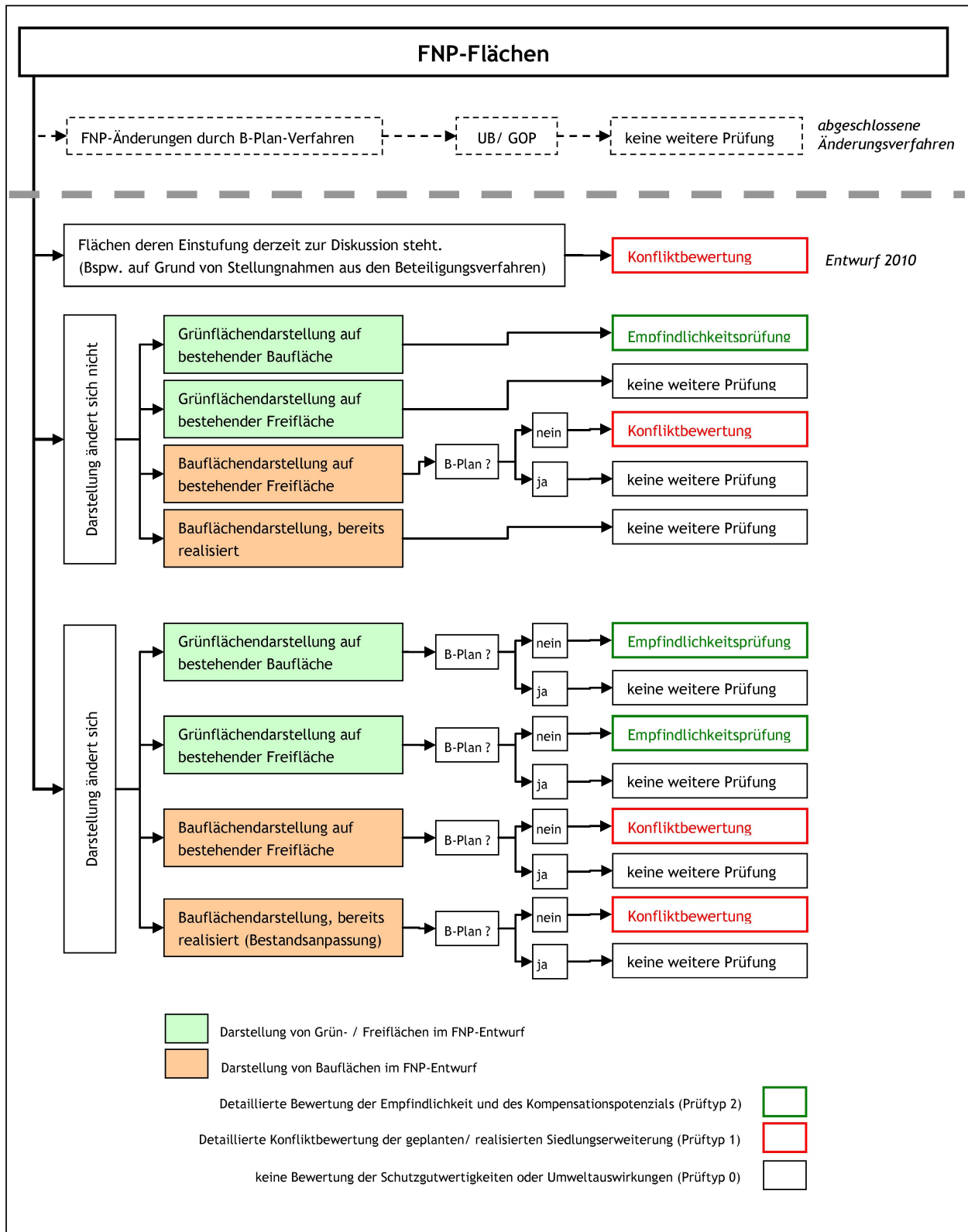


- 
- Alle Flächen, die im FNP 2012 oder im FNP 1996 als Bauflächen dargestellt sind, derzeit tatsächlich jedoch Grün-, Landwirtschafts- oder Waldflächen sind.
  - Zu- bzw. Rücknahme von Bauflächen im FNP 2012 gegenüber dem FNP 1996. Darunter fallen Flächenanpassungen auf Grund rechtsverbindlicher Bebauungspläne.
  - Dissensflächen, die bezüglich ihrer Entwicklung innerhalb der Gemeindevertretung kontrovers diskutiert wurden oder auf Grund von Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren hinsichtlich ihrer Darstellung im FNP 2012 Gegenstand der Abwägung waren.

Das Schema in Abbildung 4 erläutert die Zuordnung der verschiedenen Prüfverfahren zu den zu untersuchenden Einzelflächen:

- Prüftyp 0: keine weitere Prüfung  
Bei Flächen, deren reale Nutzung identisch ist mit der im FNP dargestellten, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung keine Bewertung der Schutzgutempfindlichkeiten oder der Umweltauswirkungen, unabhängig davon, ob es sich um Grünflächen oder Bauflächen handelt. Dies gilt ebenso für alle Flächen, für die ein rechtsverbindlicher oder im Verfahren befindlicher Bebauungsplan existiert, sowie für Flächen, für die ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt wurde, da hier davon ausgegangen wird, dass die Prüfung der Umweltbelange innerhalb des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde bzw. durchgeführt wird.
- Prüftyp 1: Detaillierte Konfliktbewertung der geplanten/realisierten Bauflächen  
Jede Bauflächendarstellung des FNP-Entwurfs 2012, die eine real bestehende Grün- oder Freifläche betrifft, durchläuft eine Prüfung der Umweltauswirkungen mit schutzgutbezogener Bewertung der Konflikte. Dies gilt unabhängig davon, ob die Fläche bereits im FNP 1996 als Baufläche dargestellt war oder ob es sich um eine neue Bauflächenausweisung im FNP 2012 handelt. Bei der Prüfung werden vorhandene Planungsalternativen berücksichtigt. Die Umweltauswirkungen werden unter Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erneut bewertet.
- Prüftyp 2: Bemessung der Wertigkeit und des Kompensationspotenzials  
Real bestehende Bauflächen, die sowohl im FNP 1996 wie auch im FNP-Entwurf 2012 als Grünflächen dargestellt sind, durchlaufen eine Prüfung der Wertigkeit der Schutzgüter mit einer Einschätzung des Potenzials zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Im FNP 2012 neu ausgewiesene Grünflächen werden - unabhängig davon, ob die reale Nutzung Bau- oder Freifläche ist - einer Prüfung der Wertigkeit der Schutzgüter und einer Einschätzung des Potenzials zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen unterzogen.

Abbildung 4: Schema zur Auswahl der zu prüfenden Einzelflächen



---

Die Ergebnisse der Einzelflächenprüfung wurden in so genannten Flächendossiers dokumentiert (vgl. Anhänge I-II). Entsprechend den beiden Prüftypen gibt es zwei Arten von Flächendossiers:





- Flächendossier zum Prüftyp 1:  
Umweltprüfung mit Konfliktbewertung der geplanten/realisierten Siedlungserweiterung einschließlich Alternativenbetrachtung und Bewertung von Kompensationsmöglichkeiten.
- Flächendossier zum Prüftyp 2:  
Umweltprüfung mit Bemessung der Wertigkeit der Schutzgüter und Einschätzung des Kompensationspotenzials der Fläche. Vorschläge zur Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter an anderer Stelle.

#### 5.4.1.2.1 Prüftyp 1 - Umweltprüfung mit Konfliktbewertung

In den Flächendossiers Prüftyp 1 sind jene FNP-Flächen überprüft worden, deren Grünanteil durch einen realisierten Eingriff reduziert wurde bzw. durch einen geplanten Eingriff reduziert werden wird. Daher erfolgt eine Umweltprüfung mit Konfliktbewertung. Zusätzlich werden Flächen überprüft, deren Einstufung derzeit innerhalb der Gemeindevertretung bzw. auf Grund von Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zur Diskussion stand. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Tabelle 27 sowie im Anhang III aufgeführt.

Umfassend geprüft wurden Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung, z. T. auch im Zusammenhang mit Detailalternativen zu geplanten Flächennutzungen. Diese in den Flächendossiers enthaltenen detaillierten Prüfungen wurden durchgeführt, um landschaftsplanerische Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen zu geben, eventuell notwendig werdende Ausgleichsflächen im funktionalen Zusammenhang mit den Planungen des FNP festzulegen und diese Flächen in ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept einzubeziehen.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen geplanter Flächennutzungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte über eine vierstufige Bewertungsskala:

|   |                               |
|---|-------------------------------|
|  | hoch                          |
|  | mittel                        |
|  | gering                        |
|  | keine Angaben/nicht betroffen |

Um das Konfliktpotenzial der Standorte zu ermitteln, wurden die Bewertungen der verschiedenen Schutzgüter zu einer flächenbezogenen Gesamtbewertung sowohl für den Zustand vor, wie auch für den Zustand nach Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aggregiert:

|        |  |
|--------|--|
| Grün   | Bevorzugtes Gebiet.  |
| Gelb   | Geeignetes Gebiet, kleinere Minderungsmaßnahmen sollten beachtet werden.                     |
| Orange | Konfliktgebiet, es werden umfangreiche Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich |
| Rot    | Sehr konfliktreiches Gebiet, die geplante Darstellung wird nicht empfohlen.                  |

In den beiden zusammenfassenden Tabellen (Tabelle 27 und Tabelle 28) bedeuten die Kürzel für die Schutzgüter:

BO = Boden  
 GW = Grundwasser  
 OW = Oberflächenwasser  
 KL = Klima  
 LB = Landschaftsbild, Raumstruktur  
 M = Wohlbefinden des Menschen/Erholung  
 KS = Kultur- und Sachgüter  
 FF = Flora und Fauna

Die Spalte „Vermeidung und Minderung“ in Tabelle 27 gibt Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. In der Spalte „Umweltprognose – verbleibende Konflikte“ erfolgt eine Einstufung bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Auf der Übersichtskarte zur Flächenbewertung (vgl. Anhang III) sind sowohl die Bewertungen ohne Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt, als auch die sich veränderte Bewertung bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die eventuelle Auswirkung der Vermeidungsmaßnahmen zeigt sich in der farblichen Veränderung im Kopf der Etiketten zu den Änderungsflächen (entsprechend der Darstellung in der Tabelle 27).

Die farbliche Darstellung der Flächen stellt ebenfalls die Bewertung ohne Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dar. Hat die Umrandung der Gebietsfläche eine andere Farbe, bedeutet dies, dass sich die Bewertung der Fläche unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ändert.

Die Nummerierung der Flächen wurde aus dem FNP-Entwurf übernommen. Abweichende Nummerierungen des Landschaftsplans, bestehend aus dem Initial des Gemeindeteils und einem Buchstaben statt einer fortlaufenden Zahl, wurden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit beibehalten und in Klammern gesetzt.

Im Rahmen der Abwägung wurde die ursprünglich vorgesehene Darstellung als Baufläche im ersten FNP-Entwurf auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung für folgende Flächen zu Gunsten einer Darstellung als Grünfläche oder Wald im vorliegenden (zweiten) FNP-Entwurf ganz oder teilweise zurückgenommen:





| Nr.            | Name des Gebietes                   | FNP-Entwurf<br>Stand 2010   | FNP-Entwurf<br>Stand 2012        |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| E 23           | Karl-Marx-Straße /<br>Rotdornstraße | Wohnbaufläche               | Grünfläche                       |
| E 61           | Georgstraße/<br>Ludwigstraße        | Wohnbaufläche<br>Grünfläche | Grünfläche<br>geschütztes Biotop |
| E 36           | Am Pfuhl                            | Wohnbaufläche               | Wohnbaufläche<br>Grünfläche      |
| P 67a<br>(P a) | Gutenbergstraße<br>Wäldchen         | Wohnbaufläche               | Fläche für Wald                  |
| P 73b          | Alexander-Giertz-Straße<br>Wäldchen | Wohnbaufläche               | Fläche für Wald                  |

#### 5.4.1.2.2 Prüftyp 2 - Umweltprüfung mit Einschätzung des Kompensationspotenzials

In den Flächendossiers Prüftyp 2 wurden solche FNP-Flächen überprüft, bei denen eine Bauflächendarstellung des FNP 1996 zugunsten einer Grünflächendarstellung verkleinert oder ganz zurückgenommen wurde oder bei denen eine Grünflächendarstellung des FNP 1996 beibehalten wurde, obwohl die Fläche im realen Bestand zumindest teilweise bereits bebaut ist.

Auf Grund der vollständigen oder teilweisen Rücknahme von Bauflächen wird bei solchen Flächen eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Wertigkeit der Schutzgüter beurteilt und die Eignung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellt. Die Ergebnisse der Prüfung sind in der Tabelle 28 sowie im Anhang IV aufgeführt.

Die Bemessung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgte über eine vierstufige Bewertungsskala:

|   |   |
|---|---|
|  | hochwertige Schutzgutausprägung         |
|  | mittelwertige Schutzgutausprägung       |
|  | geringwertige Schutzgutausprägung       |
|  | keine Angaben/Schutzgut nicht betroffen |

Die aggregierte Gesamtwertigkeit der Schutzgüter wurde ebenfalls mit einer vierstufigen Skala eingeschätzt:

|        |   |
|--------|---|
| Grün   | geringwertige Schutzgutausprägungen/Fläche gegenüber Beeinträchtigungen wenig empfindlich         |
| Gelb   | mittelwertige Schutzgutausprägungen/Fläche gegenüber Beeinträchtigungen grundsätzlich empfindlich |
| Orange | hochwertige Schutzgutausprägungen/Fläche gegenüber Beeinträchtigungen sehr empfindlich            |
| Rot    | sehr hochwertige Schutzgutausprägungen/Fläche gegenüber Beeinträchtigungen hoch empfindlich       |

Die Spalte „Hinweise zu möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Fläche“ empfiehlt Maßnahmen zur Durchführung auf der Fläche bzw. formuliert Anforderungen an die Nutzung oder potenzielle Konflikte mit dem Artenschutzrecht bei Aufrechterhaltung der geplanten Nutzung. Die prinzipielle Eignung der Fläche wird in der letzten Tabellenspalte klassifiziert. Bevorzugt zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignete Flächen stehen grundsätzlich geeigneten sowie ungeeigneten Flächen gegenüber.

Auf der Übersichtskarte zur Flächenbewertung potenzieller Kompensationsflächen (vgl. Anhang IV) sind die Wertigkeiten der Schutzgüter im Einzelnen und in der Gesamtbewertung verzeichnet (entsprechend der Darstellung in der Tabelle 28).

#### 5.4.2 Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Bauleitplanverfahren, welche einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "NATURA 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, sind nach Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Prüfung der Verträglichkeit des Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes zu unterziehen.

Generell ist auf Grundlage vorhandener Unterlagen vorab in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob ein NATURA 2000-Gebiet prinzipiell erheblich beeinträchtigt werden kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen räumlich nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich ist es dabei nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des NATURA-2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt. Zentrale Frage ist, ob der Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines NATURA 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Prüfgegenstand sind somit die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte sowie
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen,

---

Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o.g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

Rechtlich kommt es darauf an, ob der Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann, nicht darauf, dass dies nachweislich so sein wird.

Eine direkte Betroffenheit von NATURA 2000 durch Flächenumwidmungen im FNP-Entwurf Petershagen/Eggersdorf mit erheblichen Beeinträchtigungen wie z.B. durch die Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten ist nicht gegeben.

Folgende Bereiche grenzen an eine NATURA 2000-Fläche (FFH-Schutzgebiet Freddersdorfer Mühlenfließ, Breites und Krummes Luch; siehe Kap. 5.2.1 Schutzgebiete & -objekte):

- Fläche E 36: Am Pfuhl
- Fläche P 1: Grenzstraße
- Fläche P 11a (P b): Wohnsiedlung an der Andreas-Hofer-Straße

Eine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden Schutzgebietes ist nicht zu erwarten, insbesondere dann nicht, wenn die aufgezeigten Vorschläge zur Vermeidung und Minderung möglicher Umweltbeeinträchtigungen berücksichtigt werden (siehe Kap. 5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Hinweise in den Flächendossiers im Anhang I). Die konkrete Überprüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bleibt den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

#### **5.4.3 Bewertung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der seit 1996 rechtswirksame Flächennutzungsplan wird entsprechend der bestätigten Leitlinien und Zielvorstellungen der Gemeindevertretung (Leitbild 2020) fortgeschrieben. Grundlegende Alternativen der Siedlungsentwicklung sind nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens.

*Tabelle 27: Prognose der Umweltauswirkungen für die FNP-Änderungsflächen mit Konfliktbewertung der geplanten/realisierten Siedlungserweiterung und Hinweisen zur Kompensation*

*- siehe Folgeseiten -*

| Nr.          | Name des Gebietes                           | geplante Nutzung                                   | Umweltprognose Bewertung der Schutzgüter |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | Vermeidung und Minderung | Umweltprognose Verbleibende Konflikte  |                                  |
|--------------|---|--|--|--------|--------|--------|--------|---|--------|---|-----------------|--|--------------------------|--|----------------------------------|
|              |   |  | B<br>O                                   | G<br>W | O<br>W | K<br>L | L<br>B | M | K<br>S | F | Gesamt-<br>bew. |  |                          |  |                                  |
| E 18         | Rosa-Luxemburg-Straße                       | Wohnbaufläche                                      |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange                   | Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V + M)   | Berücksichtigung V + M<br>orange |
| E 22         | Rotdornstraße/<br>Rosa-Luxemburg-Straße     | Fläche für<br>Gemeinbedarf                         |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | gelb                     | Bebauung bereits erfolgt, weitere Versiegelung vermeiden   | grün                             |
| E 36         | Am Pfuhl                                    | Wohnbaufläche                                      |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot                      | Erhalt der Gehölzvegetation.<br>Sicherung der Biotopverbundfunktion durch Belassen eines Korridors zwischen Mühlenfließ und landwirtschaftlicher Nutzfläche mit Kleingewässer.<br>Konflikte mit Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) sind möglich  | orange                           |
| E 39         | Landsberger Straße,<br>Alte Gärtnerei       | Wohnbaufläche,<br>Fläche für die<br>Landwirtschaft |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | gelb                     | Beschränkung der GRZ auf 0,25; Sicherung der Allee an der Landesstraße   | grün                             |
| E 71<br>E 9* | Tasdorfer Straße,<br>Lessingstraße          | Wohnbaufläche                                      |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange                   | Erhalt der Gehölze, geringe Versiegelung und hoher Vegetationsanteil<br>Konflikte mit Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) sind möglich  | orange                           |
| P 13         | Jahnstraße                                  | Grünfläche, tlw.<br>Wohnbaufläche                  |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange                   | Sicherung des Baumbestandes<br>Konflikte mit Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) sind möglich<br>Qualifizierung für die Erholungsnutzung  | gelb                             |
| P 32         | Karl-Liebnecht-Straße                       | Wohnbaufläche                                      |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | grün                     | Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen für die Allee  | grün                             |
| P 37         | Bruchmühler Str.                            | Wohnbaufläche                                      |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot                      | Vermeidung jeglicher Bebauung, die sich blockierend auf die Luftleitbahn auswirkt.<br>Aufrechterhaltung der Biotopverbundfunktion  | Rot                              |
| P 37.1       | Elbestraße<br>(Alternativfläche zu<br>P 37) | Wohnbaufläche                                      |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot                      | Beschränkung der GRZ, Vermeidung von hoher Bebauung, die sich blockierend auf die Luftleitbahn auswirkt,<br>Aufrechterhaltung der Biotopverbundfunktion.   | orange                           |
| P 39         | Lucasstraße                                 | Wohnbaufläche                                      |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot                      | Beschränkung der GRZ, Vermeidung von dichter Bebauung, die sich blockierend auf den Luftaustausch auswirkt,<br>Minderung der Eingriffe in den Gehölzstreifen durch Zusammenlegung von Grundstückszufahrten / Bündelung der Erschließung,<br>Erhaltung wertvoller Gehölze, Geringhalten der Versiegelung, Wahrung ausreichender Abstände zum Feldsoll | orange                           |



| Nr.           | Name des Gebietes                        | geplante Nutzung | Umweltprognose Bewertung der Schutzgüter |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | Vermeidung und Minderung | Umweltprognose Verbleibende Konflikte |   |        |
|---------------|--|------------------|--|--------|--------|--------|--------|---|--------|---|-----------------|--|--------------------------|---------------------------------------|---|--------|
|               |  |                  | B<br>O                                   | G<br>W | O<br>W | K<br>L | L<br>B | M | K<br>S | F | Gesamt-<br>bew. |  |                          |                                       |   |        |
| P 51          | Eggersdorfer Straße                      | Wohnbaufläche    |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  |                          |                                       | Hinweise zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V + M)<br><br>Räumliche Beschränkung der Versiegelung (nur straßenbegleitende Haupt- und Nebenanlagen).<br>Erhalt des Baumbestandes<br>Konflikte mit Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) sind möglich    | gelb   |
| P 72          | Adolfstraße/<br>Albertstraße             | Wohnbaufläche    |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  |                          |                                       | keine   | grün   |
| P 87          | Sophienstraße/<br>Friedhofstraße         | Wohnbaufläche    |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  |                          |                                       | Bebauung unter Berücksichtigung entsprechender gründerischer Maßnahmen wie dem Erhalt des Baumbestandes und der Beschränkung der GRZ ausgleichbar<br>Sicherung einer Grünzäsur am Ortsrand<br>Umweltprüfung bereits teilweise durch B-Planung abgedeckt | gelb   |
| P 89          | Tasdorfer Straße/<br>Friedhofstraße      | Wohnbaufläche    |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  |                          |                                       | Bebauung unter Berücksichtigung entsprechender gründerischer Maßnahmen wie dem Erhalt des Baumbestandes und der Beschränkung der GRZ ausgleichbar<br>Sicherung einer Grünzäsur am Ortsrand durch FNP-Entwurf vorgesehen                                 | gelb   |
| P 11a<br>P b* | Andreas Hofer<br>Straße;<br>Wohnbebauung | Wohnbaufläche    |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  |                          |                                       | Beschränkung der Bauflächendarstellung auf die vorhandene Wohnbebauung. Darstellung der umgebenden Wochenendhausnutzung als Grünfläche<br>Vermeidung einer Ausweitung des Siedlungssplitters/ keine weitere Versiegelung und Verdichtung                | orange |
| P c*          | Waldfriedenstraße                        | Wohnbaufläche    |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  |                          |                                       | Weitgehender Erhalt des Baumbestandes bei der Bebauung/<br>Entwicklung eines Waldbaumsiedlungsgebietes  | gelb   |

Tabelle 28: Umweltprüfung der FNP-Änderungsflächen mit Bemessung der Schutzgut-Wertigkeit und des Kompensationspotenzials

| Nr.            | Name des Gebietes                          | geplante Nutzung             | Umweltprognose<br>Bemessung der Wertigkeiten der Schutzgüter |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | Ausgleich und Ersatz für nachteilige Auswirkungen von Eingriffen auf anderen Flächen |   |                    |
|----------------|--|------------------------------|--|--------|--------|--------|--------|---|--------|---|-----------------|--|--|---|--------------------|
|                |  |                              | B<br>O   | G<br>W | O<br>W | K<br>L | L<br>B | M | K<br>S | F | Gesamt-<br>bew. | Hinweise zu möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Fläche | generelle Eignung als A+E-Fläche   |   |                    |
| E 12           | Wiener Str./<br>Altlandsberger<br>Chaussee | Fläche für Wald              |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange   | Aufwertung des Nadelgehölzbestandes durch Anpflanzung von Laubgehölzen<br>Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen   | geeignet           |
| E 58           | Am Kieferngrund                            | Fläche für Wald              |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot  | Aufwertung des Laubgehölzbestandes<br>Ergänzung und Aufwertung des geschützten Biotops<br>Renaturierung des Kleingewässers<br>Verbesserung der Erholungsseignung durch neue Wegebeziehungen                         | geeignet           |
| P 1            | Grenzstraße,<br>Wäldchen                   | Wohnbaufläche,<br>Grünfläche |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange   | Erhalt waldartiger Siedlungsbereiche (maximale GRZ 0,1)<br>Pufferzonen unbebauter Gehölzstreifen entlang des Mühlenfließes etablieren und sichern   | ungeeignet         |
| P 10           | Rückertstraße                              | Fläche für Wald              |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange   | Aufwertung des Waldbestandes durch Umwandlung in Mischwald mittels Anpflanzung von Laubgehölzen<br>Öffnung des verrohrten Teils des Grenzgrabens  | geeignet           |
| P 16/<br>P 17  | Fasanenstraße,<br>Heinestraße              | Fläche für<br>Landwirtschaft |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot  | Gehölzpflanzung zur Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft<br>Biotopverbundelemente Eggersdorfer Grenzgraben und das östl. angrenzende Kleingewässer (Soll) aufwerten                                     | bevorzugt geeignet |
| P 34           | Weserstraße/<br>Lucasstraße                | Grünfläche                   |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot  | Sicherung des Biotopverbundes<br>Aufwertung des Kleingewässers  | bevorzugt geeignet |
| P 39.1         | Lucasstraße<br>(Feldsoll)                  | Grünfläche                   |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange   | Renaturierung des ehemaligen Feldsolls,<br>Aufwertung der Pufferzone um das Feldsoll,<br>Gehölzpflanzungen und Schaffung von Staudensäumen im Übergang zu den geplanten Baugrundstücken                             | bevorzugt geeignet |
| P 48           | Lessingstraße/<br>Neckarstraße             | Grünfläche                   |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange   | Renaturierung des Lakgrabens<br>Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung,<br>Umwandlung in Grünland<br>Pflanzung von optisch wirksamen Großgehölzen  | bevorzugt geeignet |
| P 57           | Eggersdorfer<br>Straße/<br>Hermannstraße   | Fläche für<br>Landwirtschaft |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | orange   | Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung,<br>Umwandlung in Grünland<br>Pflanzung von optisch wirksamen Großgehölzen<br>Grünfläche für Erholungszwecke sichern und qualifizieren                              | bevorzugt geeignet |
| P 67a<br>P 67* | Gutenbergstraße<br>Wäldchen                | Fläche für Wald              |  |        |        |        |        |   |        |   |                 |  | rot  | Entwicklung zum Mischwald d. Erhöhung des Laubholzanteils,<br>Nutzbarkeit als öffentliche Erholungsfläche prüfen;<br>Öffnung und Einbindung in das örtliche Wegenetz (Verbindung zur Grünfläche am Schillererteich) | geeignet           |

---

## 5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 5.5.1 Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Für die geplanten Siedlungserweiterungen bzw. –verdichtungen durch geplante Bauflächen sind die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen einzelflächenbezogen in Kapitel 5.4.1.2 Einzelflächenbezogene Bewertung und Konfliktanalyse sowie in Tabelle 27 und in den Flächendossiers im Anhang I dargestellt.

Allgemeingültige Vermeidungsmaßnahmen wie der sparsame Umgang mit Boden und damit die Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß werden als guter fachlicher Standard vorausgesetzt.

### 5.5.2 Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Bezüglich des weiteren Kompensationserfordernisses nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen der Alternativenprüfung Hinweise zu jeder untersuchten Änderungsfläche gegeben (vgl. Anhang I).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG aus Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege bestehen und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde werden zahlreiche weitere, konkret mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt. Die sich dabei ergebenden Schwerpunkte liegen in der Sicherung und Entwicklung der Gewässerbiotope sowie in der weiteren Entwicklung des Biotopverbundes. Der derzeit in Überarbeitung befindliche Landschaftsplan sieht folgende Flächen oder Bereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor:

- Naturnahe Umgestaltung von Gräben, z.B. Lakgraben zwischen Landsberger Straße, Pohrtscher Siedlung und Giebelsee:
  - Herausnahme eines mindestens 10 m breiten Streifens zu beiden Seiten des Grabens aus der landwirtschaftlichen Nutzung
  - Naturnahe Umgestaltung mit unterschiedlichen Böschungs- und Uferausbildungen, Aufweitungen des Grabens etc.
  - Anpflanzung von Gehölzgruppen entlang des Grabens
  - extensive Pflege der Uferrandstreifen
  - Gräben innerhalb der Siedlungen: Naturnahe (Um-)Gestaltung eines mind. 3 m breiten Streifens (z.B. als Sukzessionsfläche oder extensiv genutzter Wiesenstreifen) als Ausgleich bei Baumaßnahmen auf an Gräben grenzenden Grundstücken.
- Anlage von Feldgehölzen in der ausgeräumten Ackerflur zwischen Petershagen/Nord und Eggersdorf

- 
- Renaturierung des feuchten Niederungsbereiches zwischen Eggersdorf Süd und Eggersdorf Dorf:
    - Verzicht auf ackerbauliche Nutzung
    - stärkere Vernässung durch Schließung/Verminderung von Drainagen/Gräben (Untersuchung erforderlich)
    - Erhalt und Entwicklung von Röhrichtflächen
    - Entwicklung extensiv genutzten Grünlandes
    - Renaturierung der Gräben (s.o.)
  - Renaturierung Niederungsbereich Fredersdorfer Mühlenfließ (Petershagen)
    - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung
    - Umwandlung der Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland
  - Bereich zwischen Landsberger Straße, Am Pfuhl und Grenzstraße:
    - Sanierung der Kleingewässer (Entfernung von Müll- und Gartenabfällen, Entschlammung)
    - Schaffung mind. 10 m breiter Pufferzonen (sich selbst überlassene, extensiv gepflegte Wiesen- oder Krautsäume) zwischen Kleingewässern und acker- bzw. gartenbaulichen Nutzflächen
  - Anlage einer Streuobstwiese in Petershagen Süd im Bereich Dorotheen-/Friedhofstraße
  - Ergänzung, Sanierung (z.B. Petershagen Dorf-/Lindenstraße), Neuanpflanzung von Alleen

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind im Landschaftsplan textlich und zeichnerisch dargestellt..

## 5.6 Zusätzliche Angaben

### 5.6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Umweltprüfung hat sich gezeigt, dass die Zusammenstellung folgender Daten Schwierigkeiten bereitet:

- Schutzgüter Boden & Grundwasser: Differenzen zwischen unterschiedlichen Planungsgrundlagen
- Schutzgut Landschaftsbild: unzureichende Informationsgrundlagen, unsichere Beurteilungsmethoden
- Schutzgut Mensch: teilweise unsichere Beurteilungsmethoden
- Schutzgut Flora/Fauna: teilweise unzureichende Informationsgrundlagen
- Artenschutz: Klärung der Artenschutzfragen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur ansatzweise möglich (Abschichtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendig)

Eine Vielzahl an Themen konnten im Rahmen der Landschaftsplanung und Umweltprüfung geklärt und aufbereitet werden. Beispiele sind Naherholungsthemen oder

---

Aspekte der historischen Kulturlandschaftsentwicklung und des Denkmalschutzes. Weiterhin wird auf die Aktualisierung des Landschaftsplanes hingewiesen, welcher als Grundlage für eine Bewertung von Eingriffen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden kann.

### **5.6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Umweltüberwachungen zielen auf die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind.

Das Monitoring des FNP Petershagen/Eggersdorf ist im Zusammenhang mit der Beobachtung im Landschaftsplan zu sehen. Hier werden Aspekte der allgemeinen Landschaftsveränderung thematisiert. Das Monitoring zum Flächennutzungsplan der Gemeinde soll sich auf den zentralen Aspekt der Inanspruchnahme von Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsnutzung beschränken. Bei der Planaufstellung wurde insbesondere eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und eine Vermeidung von Umweltauswirkungen dadurch erzielt, dass durch den Alternativenvergleich sehr konfliktreiche Bauflächen möglichst aus der Planung genommen wurden. Dieser Gedankenansatz soll im Monitoring durch geeignete Indikatoren fortgeführt werden.

Folgende Indikatoren dienen der Überwachung der Umweltauswirkungen der Ziele des Flächennutzungsplanes:

- Flächeninanspruchnahme pro Jahr insgesamt (ha/a)
- Flächeninanspruchnahme pro Jahr aufgegliedert in die Nutzungen (ha/a – z.B. Wohnnutzung, Gewerbenutzung, Verkehr)
- Flächeninanspruchnahme pro Jahr aufgegliedert in die Bewertungen der Umweltprognose (ha/a – z.B. sehr konfliktreiche Gebiete, Konfliktgebiete)

#### ***Zuständigkeiten, Zeit und Dokumentation:***

Das Monitoring soll im Turnus von 5 Jahren durch die Gemeindeverwaltung durchgeführt werden. Die Erfassung erfolgt sukzessive mit dem Fortschritt der Flächenentwicklung. Die Gemeinde dokumentiert das Ergebnis, wertet es aus und gibt das Ergebnis in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung bekannt.

### **5.6.3 Auswertung der Beteiligung der Planungsträger und der Öffentlichkeit**

#### ***Festlegung des Untersuchungsrahmens und Frühzeitiges Beteiligungsverfahren***

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der Änderungsentwürfe wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

---

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit der öffentlichen Auslegung

- des Vorentwurfs in der Zeit vom 18.01.2010 bis zum 19.02.2010,
- des 1. Entwurfs in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 26.11.2010 und
- des 2. Entwurfs in der Zeit vom 05.12.2011 bis zum 22.12.2011

in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeindeverwaltung. Parallel holte die Gemeinde nach § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB der Nachbargemeinden zu den Änderungsentwürfen ein.

Anmerkungen und Hinweise zur Berücksichtigung von Schutzgütern<sup>37</sup> und dem Artenschutz<sup>38</sup> wurden beachtet. Mit Schreiben vom 10.01.2012 bestätigte die Untere Naturschutzbehörde, dass ihre Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung<sup>39</sup> ebenfalls hinreichend berücksichtigt worden sind.

Die Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung und der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgenden Änderung des Landschaftsplans wurden beim Umweltbericht berücksichtigt.

## 5.7 Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf beschloss auf ihrer Sitzung am 10. Juli 2008 (Beschluss-Nr. 87/08) die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Gemeinde. Bei der Änderung wurden bereits rechtswirksame Änderungen aus den Vorjahren und solche, die eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen waren, berücksichtigt. Zudem wurden zahlreiche Darstellungen aktualisiert und/oder an geänderte städtebauliche Vorstellungen anzugepaßt.

### ***Die Umweltprüfung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis***

Wesentliche umweltrelevante Ziele werden durch entsprechende fachgesetzliche oder fachplanerische Vorgaben festgelegt. Zu berücksichtigen sind Zielvorgaben der übergeordneten Ebenen sowie der Ebene der kommunalen Gesamtplanung. In Verbindung mit der Erarbeitung des Landschaftsplanes werden diese Zielsetzungen schutzgutbezogen und räumlich differenziert herausgearbeitet und konkretisiert.

---

37 Landesumweltamt Brandenburg, Wasserwirtschaft / Oberer Wasserbehörde: Stellungnahme vom 05.03.10 – Hinweis zur Berücksichtigung des Schutzgutes Wasser - sowie Stellungnahme vom 15.12.2010.

38 Landesumweltamt Brandenburg, Naturschutz: Stellungnahme vom 05.03.10 – Hinweise zum Artenschutz und dessen Berücksichtigung - sowie Stellungnahme v. 15.12.2010.

39 Landkreis MOL, untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme vom 17.02.10 – Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - sowie Stellungnahmen vom 15.12.2010 und 10.01.2012.

---

### ***Schutzgut Mensch:***

Die Randgebiete der Gemeinde weisen vor allem im Bereich der Schutzgebiete um das Fredersdorfer Mühlenfließ hohe Qualitäten als Erholungslandschaft auf. Sie sind folglich sehr empfindlich gegenüber Verlärmung, Schadgasbelastung und Geruchsemissionen.

Bereits vorbelastete Bereiche entlang der Bahnlinien und Hauptverkehrsstraßen (siehe Kapitel 5.2.3 Vorhandene Belastungen der Umwelt) sind empfindlich gegenüber einer weiteren Zunahme der Beeinträchtigungen. In diesen Bereichen ist dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verlärmung, Schadgasen und Geruchsemissionen eine besondere Beachtung zu geben.

Die Voraussetzungen zur Naherholung sind im Doppeldorf insgesamt als sehr gut zu bewerten. Gleichzeitig weisen viele Bereiche auf Grund ihrer vorhandenen Umweltqualitäten hohe Empfindlichkeiten gegenüber Belastungen auf. Eine Zunahme von Belastungen in solchen Gebieten ist zu vermeiden.

Generell soll das Ziel verfolgt werden, für alle Siedlungsteile über Wege und Grünverbindungen gute Anbindungsmöglichkeiten an Naherholungsbereiche zu schaffen.

### ***Kultur- und Sachgüter:***

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf verfügt über zahlreiche Boden- und Kulturdenkmale, die sich insbesondere im Umfeld des Mühlenfließes befinden. Vor allem die Siedlungskerne der beiden Gemeindeteile bilden Schwerpunkte für Kulturdenkmale.

Die bestehenden Freiräume im Siedlungsgebiet und die charakteristischen Übergänge in die offene Agrar- und Waldlandschaft stellen eine hohe Umweltqualität dar. Sie sind empfindlich gegenüber zunehmender Siedlungsverdichtung und –erweiterung und durch deren Begrenzung zu schützen. Darüber hinaus sind Kultur- und Sachgüter von den Planungen der Flächennutzung nicht betroffen.

### ***Landschaftsbild/ Erholung:***

Das Gemeindegebiet ist auf Grund seiner vielfältigen Relief- und Nutzungsstruktur als ein hochwertiger und gleichzeitig empfindlicher Landschaftsraum in Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung zu bezeichnen. Die Niederung des Mühlenfließes mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung und die stark reliefierten Waldbereiche am Stienitzsee sind dabei besonders hochwertige Bereiche. Sie bieten eine vielfältige Landschaftsstruktur, allgemein als ästhetisch angesehene Landschaftsbilder sowie in großen Bereichen natürlich erscheinende Biotope. Außerdem haben die Siedlungskerne beider Ortsteile einen speziellen kulturhistorischen Wert.

Eine raumstrukturelle Aufgabe besteht in der Freihaltung eines unbebauten Korridors zwischen den beiden Gemeindeteilen an der Landsberger Straße (L 234) und der Petershagener Chaussee (K 6422). Erweiterungen von Wohnbauflächen innerhalb des aktuell unbebauten Korridors sind künftig zu vermeiden.

Von besonderer Bedeutung ist die Offenhaltung von Sichtbeziehungen von den

---

Wohngebieten zur Landschaft. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes lassen sich insbesondere durch die Vermeidung von störender Bebauung vermeiden sowie durch eine dem Ortsbild angepasste Bauweise. Auch der Erhalt und die Entwicklung von struktureller Vielfalt und Eigenart führen zur Sicherung und Aufwertung des Schutzgutes.

**Boden:**

In vielen Bereichen im Gemeindegebiet sind die Böden durch Entwässerungsmaßnahmen als Standort für Kulturpflanzen optimiert worden. Böden mit hohen Wertigkeiten für die Forst- und Landwirtschaft finden sich entlang des Mühlenfließes, in den Waldgebieten am Stienitzsee und auf den lehmigen Sandbodenstandorten der nördlichen Feldflur zwischen den beiden Ortsteilen.

Eine hohe Ausgleichswirkung im Wasserkreislauf weisen die gegen Austrocknung empfindlichen Niedermoorböden der Niederungen des Mühlenfließes auf. Böden der Mühlenfließniederung besitzen zudem ein hohes Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffbelastungen.

Die Gemeinde ist eher von lockerer Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad geprägt, stark versiegelte Bereiche stellen dagegen Straßen und Bahntrassen dar. Unversiegelte, innerörtliche Freiflächen sowie Randbereiche im Siedlungskörper im Übergang zur offenen Landschaft weisen eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber zunehmender Versiegelung auf. Deshalb ist in diesen Bereichen möglichst von einer Neuversiegelung abzusehen. Zentral gelegene Grünflächen sind zu erhalten, der Siedlungsrand ist strenger zu definieren.

**Wasser:**

Bezüglich der potenziellen Grundwasserverschmutzung weisen die meisten Gebiete eine hohe Empfindlichkeit auf. Der Auenbereich des Fredersdorfer Mühlenfließes ist aufgrund der geringen Flurabstände und der daher fast ungeschützten obersten Grundwasserleitschicht besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen.

Das Gemeindegebiet ist von einem verzweigten Netz aus Gräben durchzogen, die meist eine Verbindung zum Mühlenfließ haben. Dies bietet ein großes Potenzial zur Renaturierung von Oberflächengewässern als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme.

**Klima:**

Das Klima in der Gemeinde wird vor allem durch die größeren Waldgebiete sowie durch die großen landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Stadtklimatische Einflüsse von Überwärmung sind auf Grund der insgesamt geringen Versiegelung bebauter Flächen auf kleine Bereiche beschränkt.

Im Westen des Gemeindegebietes wirken der Lauf des Fredersdorfer Mühlenfließes und die landwirtschaftliche genutzten Wiesenbereiche als eine überregional bedeutende Kaltluftentstehungszone und Luftleitbahn in die Siedlung. Die Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind entsprechend hoch empfindlich gegenüber Emissionsbelastungen und Behinderungen des Luftaustausches.



---

Den bioklimatischen Ausgleichsfunktionen des Schutzgutes Klima im Gemeindegebiet werden überwiegend hohe Qualitäten zugerechnet. Nächtlicher Kaltluftabfluss aus Offenlandbereichen in die Siedlungsgebiete hinein muss durch entsprechend ausgestaltetes Gelände ohne natürliche oder künstliche Barrieren erfolgen.

***Flora und Fauna:***

Das Gemeindegebiet ist durch eine Vielzahl von Schutzgebieten nach BNatSchG gekennzeichnet. Einen besonders hochwertigen und ausgedehnten Bereich stellt das NSG Fredersdorfer Mühlenfließ mit seiner Ausstattung an feuchten und nassen Lebensräumen dar. Daneben sind zahlreiche Kleingewässer sowie einige Waldgebiete und Grünländer besonderer Ausprägung im Gemeindegebiet vorhanden. Der Erhalt hochwertiger Biotopstrukturen ist dringend zu beachten.

Beeinträchtigungen der Fauna existieren hauptsächlich durch die Zerschneidungswirkung der Bahntrasse und einiger Straßen. Konkrete Beeinträchtigungen geschützter Arten sind nicht bekannt.

Die von den Darstellungen des FNP zu erwartenden zusätzlichen, evtl. erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes sollten im Rahmen von Umweltprüfungen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet werden. Die einzelflächenbezogenen Flächenprüfungen zur Konfliktanalyse und Auswirkung der Planung auf den Umweltzustand (siehe Kap. 5.4.1.2) geben dabei sowohl Hinweise auf die Intensität der Konflikte als auch auf mögliche Kompensationsmaßnahmen.

***Vorbelastungen:***

Nennenswerte Lärm-, Geruchs- und Schadgasbelastungen bestehen nur an den Hauptverkehrsstraßen und an der Bahntrasse.

Beeinträchtigung von Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft sowie der landschaftlichen Erlebnisqualität ergeben sich aus der Zerschneidungswirkung der Bahntrasse und die insgesamt stark zersiedelte Gemeindefläche. Eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Anlage mit negativer Auswirkung auf angrenzende Bereiche ist die ehemalige Gärtnerei an der Landsberger Straße.

Die Böden und ihre Funktionen im Naturhaushalt sind durch die teilweise dichtere Bebauung im Siedlungsgebiet und durch erhöhte Schadstoffbelastungen entlang Straßen- und Bahntrassen vorbelastet. Vereinzelt bestehen auf alten Gewerbestandorten und Ablagerungsstätten im Gemeindegebiet Altlasten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser müssen hauptsächlich Einträge von Schad- und Nährstoffen aus der landwirtschaftlichen Nutzung als Vorbelastungen gelten.

Klimatische Belastungen durch Überwärmung und gestörten Luftabfluss treten aufgrund des allgemein geringen Versiegelungsgrades, der lockeren Siedlungsstruktur und der intensiven Durchgrünung nur vereinzelt und in abgeschwächter Form auf.

Bei Vorbelastungen im Schutzgut Flora und Fauna handelt es sich überwiegend um Zerschneidung der Lebensräume durch Siedlung und Verkehr. Durch Siedlungserweiterungen und Flächeninanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen sind Biotop-

---

pe und Habitate verloren gegangen. Jedoch ist die Gemeinde von weitestgehend unzerschnittenen Schutzgebieten umgeben, die als Rückzugsräume fungieren.

### **Beurteilung von Alternativen:**

Der seit 1996 rechtswirksame Flächennutzungsplan wird entsprechend der bestätigten Leitlinien und Zielvorstellungen der Gemeindevertretung (Leitbild 2020) fortgeschrieben. Grundlegende Alternativen der Siedlungsentwicklung sind nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens.

Einzelflächenbezogene Prüfungen inklusive Vorschlägen zu alternativer Entwicklung und Darstellung im FNP-Entwurf wurden insbesondere bei jenen Flächen vorgenommen bei denen eine Ausweitung von Bauflächen auf bestehende Freiräume zu erwarten war bzw. deren Darstellung innerhalb der Gemeindevertretung kontrovers diskutiert wurde. Diese sind den Flächendossiers zu entnehmen.

Flächen auf welche eine Rücknahme der Darstellung als Bauflächen zutraf wurden auf die Möglichkeit zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft.

### **Fazit:**

Die mit der Änderung des FNP einhergehenden Darstellungsänderungen beinhalten großteils einen Wechsel in der Zuordnung zur baulichen Nutzung von Bauflächen, etwa von Sonderbauflächen zu Wohnbauflächen. Der rechnerischen Zunahme von Darstellungen bebaubarer Flächen<sup>40</sup> im Umfang von 226.300 m<sup>2</sup> steht eine Reduzierung von 441.000 m<sup>2</sup> gegenüber. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verringert sich die Gesamtfläche der bebaubaren Flächen also um ca. 214.700 m<sup>2</sup>.

Mit dieser Reduzierung ist in der Gesamtbilanz auch eine Verringerung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Für die Fälle vorgesehener Siedlungserweiterung oder -verdichtung sind im Rahmen der Umweltprüfung potenzielle zu erwartende Konflikte mit den Schutzgütern nach UVPG ermittelt worden. In detaillierten Beschreibungen zu den jeweiligen Flächen (Flächendossiers) wurden Empfehlungen zum Umgang mit den auftretenden Konflikten sowie Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen gegeben.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen einiger neu dargestellter Bauflächen als vertretbar bzw. zu kompensieren angenommen werden. Andere Änderungsflächen müssen weiterhin als konfliktreich gelten. Hier wird seitens der Umweltprüfung eine Änderung der Darstellung im FNP empfohlen bzw. eine Kompensation der aus der Umsetzung der Darstellung resultierenden Beeinträchtigung durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle für notwendig erachtet. Vorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG sind bspw. die naturnahe Umgestaltung bzw. Renaturierung von Fließgewässern, die Anlage von Feldgehölzen, eine Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzung, die Anlage von Pufferzonen und Randstreifen zu Gewässern oder die Sanierung und Neuanlage von Alleen.

---

<sup>40</sup> Bauflächen zuzüglich Flächen für Gemeinbedarf, Verkehr und Versorgungsanlagen.

- 
- ANHANG I – Flächendossiers Prüftyp I: Detaillierte Flächenprüfungen / Alternativen**
- ANHANG II – Flächendossiers Prüftyp II: Detaillierte Prüfung der Wertigkeit der Schutzgüter und der Eignung als Ausgleichs- und Ersatzfläche**
- ANHANG III – Karte 1: Prognose der Umweltauswirkungen von Siedlungserweiterungen**
- ANHANG IV – Karte 2: Bemessung der Wertigkeiten der Schutzgüter und Einschätzung der Eignung als Kompensationsfläche**
- Anhang V – Flächennutzungsplan 1996**
- Anhang VI – Flächennutzungsplan 2012**
- Anhang VII – Legende**