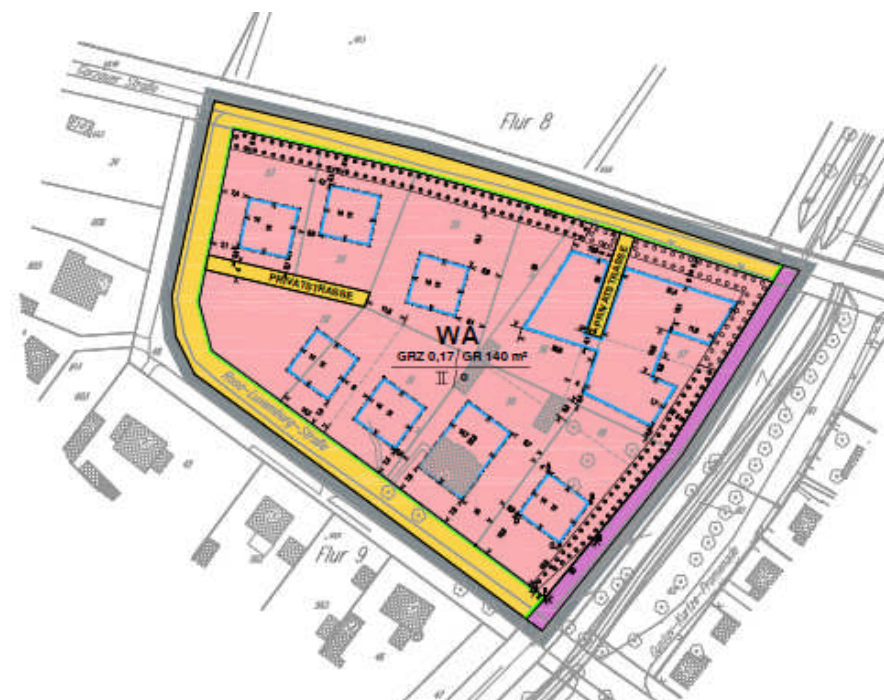


STADT STRAUSBERG

Bebauungsplan Nr. 43/08 “Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“

Begründung Satzungsexemplar



30.8.2010

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Inhalt	Seite
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Anwendbarkeit des § 13 a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3. Plangebiet	5
3.1. Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
3.3. Naturräumliche Situation	7
3.4. Denkmalpflege	11
3.5. Planungsrechtliche Beurteilung	12
4. Planungsvorgaben	12
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	12
4.2. Übergeordnete Planungen und Verordnungen	12
II. PLANINHALT	13
5. Ziele der Planung	13
5.1. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept	13
5.2. Verkehrliche Erschließung	14
5.3. Technische Erschließung	15
5.4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	15
5.5. Immissionsschutz	15
5.6. Bahnübergang Rosa-Luxemburg-Straße	16
6. Planinhalt und Festsetzungen	16
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.2. Mindestgrundstücksgröße	17
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.5. Verkehrsflächen	19
6.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.7. Immissionsschutzmaßnahmen	19
6.8. Pflanz- und Erhaltbindungen	21
6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
6.10. Nachrichtliche Übernahme: Bahnfläche	23
7. Auswirkungen der Planung	23
7.1. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	23
7.2. Wohnfolgebedarfe	23
7.3. Verkehrliche Auswirkungen	24
7.4. Auswirkungen auf den Haushalt	24
7.5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	24
8. Baumfällungen	31
9. Erneuerbare Energien	31

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	32
11. Bodenbelastungen	32
III. VERFAHREN	33
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	34
V. ANHANG	34
Textliche Festsetzungen	
Hinweise ohne Normcharakter	
Pflanzliste (Empfehlung)	
Plan "Bestand – Planung" aus dem Grünordnungsplan	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Bereits im Dezember 2001 wurde für eine Bebauung der Flurstücke 51 – 55 an der Rosa-Luxemburg-Straße / Garzauer Straße ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Dieser wurde vom Landkreis nach § 35 BauGB beurteilt und abgelehnt. Die Eigentümer wollen jedoch nach wie vor ihre Grundstücke für eine Bebauung in Anspruch nehmen. Die Eigentümer der Flurstücke 49/50 und 56/57 haben ebenfalls Interesse an der Schaffung von Baurecht. Die Stadt Strausberg ist bestrebt, dem Markt stets ein ausreichendes und vielseitiges Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung stellen zu können. Dies kann als ureigene Verpflichtung der Stadt betrachtet werden, um Bevölkerungsverluste zu verhindern sowie neue Bürger zu gewinnen und damit die vorhandene soziale und Verkehrsinfrastruktur auch zukünftig auslasten zu können. Dies entspricht der Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Strausberg. Die Stadt hat mit der Darstellung als Wohnbaufläche im FNP ihren planerischen Willen zur baulichen Entwicklung der Fläche dokumentiert. Im Ergebnis ist es möglich, an dieser Stelle einen kleinen, aber hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von unerschlossenen Außenbereichsflächen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innenstadtnahe, voll erschlossene Fläche, die verkehrsmäßig gut angebunden ist. Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich, auch wenn er als Arrondierungsfläche einzuschätzen ist. Zur Schaffung von Baurecht ist daher die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 5.4.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB gefasst.

2. Anwendbarkeit des § 13 a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.² Mit dem Bebauungsplan wird der den Geltungsbereich umgebende Bebauungszusammenhang abgerundet und der Siedlungsbereich räumlich und strukturell gegenüber den angrenzenden Waldflächen eindeutig abgeschlossen. Mit der Rosa-Luxemburg-Straße und der Garzauer Straße steht eine ausreichende verkehrliche Infrastruktur zur Verfügung. Die Erschließung der Grundstücke ist damit gesichert. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs Strausberg dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet auch nicht 20.000 m² (Planung 1.400 m²), so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB,

- das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, werden ebenfalls erfüllt.

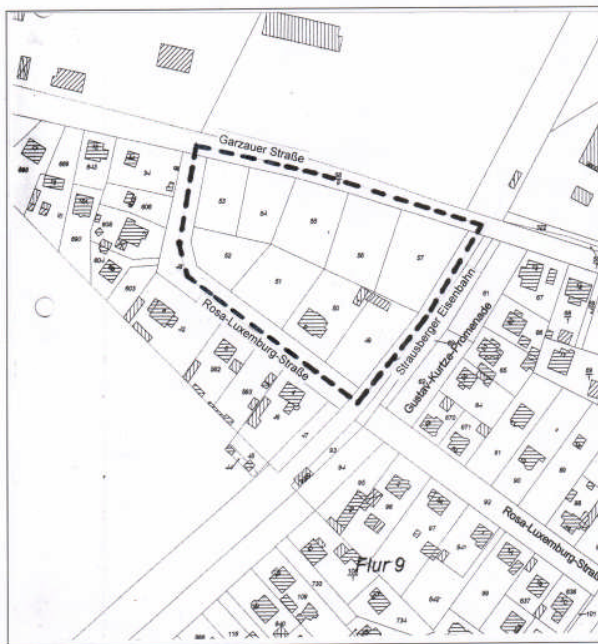
² MD Prof. Dr. Söfker: Seminarunterlage vhw-Veranstaltung vom 14.3.07

3. Plangebiet

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha und befindet sich am nördlichen Rand eines der Strausberger Vorstadt zuzurechnenden Wohngebietes, einem relativ homogen bebauten Bereich zwischen Garzauer Straße, Ernst-Thälmann-Straße, Bahnhofsstraße und der Trasse der Strausberger Eisenbahn. Das Plangebiet reicht jeweils bis zur Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen: Im Norden der Garzauer Straße, im Westen und Süden der Rosa-Luxemburg-Straße und im Osten des Schienenflurstücks der Strausberger Eisenbahn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Strausberg 49 - 57 in Gänze und die Flurstücke 25, 48 und 58/8 in Teilen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43/08
„Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“



3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliche Einordnung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand eines der Strausberger Vorstadt zuzurechnenden Wohngebietes, einem relativ homogen bebauten Bereich zwischen Garzauer Straße, Ernst-Thälmann-Straße, Bahnhofsstraße und der Trasse der Strausberger Eisenbahn. Während entlang der Ernst-Thälmann-Straße vorwiegend repräsentative, villenartige Mehrfamilienhäuser zu finden sind, ist der Siedlungsbereich um die Waldemarstraße durch freistehende Einfamilienhäuser auf mittleren bis größeren Grundstücken geprägt. Die Garzauer Straße markiert den Übergang zu gewerblichen Nutzungen und zur Siedlung des komplexen Wohnungsbaus Hegermühle.

Entwicklungsgeschichte

Mit dem Bau der Ostbahn nach Küstrin wurde 1891 der Bahnhof in Strausberg hergestellt, 1893 erfolgte die Inbetriebnahme der Strausberger Eisenbahn, die die Altstadt von Strausberg an die Ostbahn anband. Ab 1891 erfolgte bereits die Parzellierung des Gebiets „Schlagmühle“ zwischen der Garzauer Straße und dem jetzigen Bahnhof Schlagmühle. Dies galt auch für das ca. 22.000 m² große Siedlungsgebiet an der Rosa-Luxemburg-Straße. 1892 entstand an der

Rosa-Luxemburgstraße 6 die erste Villa, ein paar Jahre später erfolgte der Bau der Villa an der Rosa-Luxemburg-Straße 9 auf dem Flurstück 50 im Plangebiet. Die Flurstücke 49, 56 und 57 befinden sich im selben Eigentum und wurden zur Zeit der Wohnnutzung als Gartenfläche genutzt. Die ebenfalls für eine Bebauung parzellierten Flurstücke 51 – 55 wurden von einem anderen Eigentümer erworben, jedoch fand eine Bebauung nach Ausbruch des zweiten Weltkrieges nicht mehr statt.

Baulicher Bestand

Die Villa im Plangebiet an der Rosa-Luxemburg-Straße befindet sich seit 1926 in Familienbesitz. Das Hauptgebäude weist eine Grundfläche von ca. 150 m² auf, hat zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Neben der Villa sind einige massive Nebengebäude vorhanden, darunter ein Backsteinaussichtsturm und eine Baracke, die vom Naturkundemuseum erstellt und genutzt worden ist. Die Villa wurde in den 90er-Jahren umfassend saniert und an die Entwässerung angeschlossen. Sie wurde zwischenzeitlich u.a. von einer Musikschule genutzt, ist derzeit jedoch unvermietet. Sie soll wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Der Bereich südlich der Rosa-Luxemburg-Straße charakterisiert sich durch eine lockere Bebauung überwiegend mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken. Die Gebäude weisen i.d.R. einen Abstand zwischen 5,50 m und 10 m von der Straße auf, so dass eine fiktive Bauflucht erkennbar ist. Die Grundflächen der Hauptnutzungen bewegen sich zwischen 80 und 140 m², die Flächen der Grundstücke, die mit einem Wohnhaus bebaut sind, liegen zwischen 530 m² und 1.490 m² (letzteres ist längs zur Straße teilbar). Zwei weitere noch mit einem Wohnhaus bebaubare Grundstücke weisen Flächen von 528 bzw. 789 m² auf. Die Gebäude sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen. Die maßgeblichen Dichten (GRZ) bewegen sich zwischen 0,09 und 0,17.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 51 – 55 und die Flurstücke 49/50 und 56/57 befinden sich jeweils in Privateigentum.

Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird über die Garzauer Straße und die Rosa-Luxemburg-Straße erschlossen. Diese bindet in ihrer Verlängerung an die Landstraße Ernst-Thälmann-Straße an, der Haupt-Nord-Südverbindungsstraße in Strausberg. Über die Garzauer Straße erreicht man die L 33 in Richtung Altlandsberg / Berlin sowie die L 303 in Richtung B 1 / B5 / Berlin.

In einer fußläufigen Entfernung von wenigen Minuten befindet sich die Haltestelle Schlagmühle der Strausberger Eisenbahn, die tagsüber i.d.R. im 20-Minutentakt verkehrt. Sie bindet im Süden an den S-Bahnhof Strausberg an und im Norden endet sie vor der Altstadt bei der Haltestelle Lustgarten. In einer Entfernung von knapp 1 km befindet sich die Haltestelle Hegermühle der S-Bahn. Die S 5 schafft im 40-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg-Stadt und im 20-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg eine schnelle Verbindung nach Berlin.

Soziale Infrastruktur

Die zum Plangebiet nächstgelegene Kindertagesstätten befindet sich im Wohngebiet Hegermühle. Dort ist auch die „Hegermühlengrundschule“. Die Lise-Meitner-Schule, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, befindet sich in Vorstadt im Försterweg. Senioreneinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden.

3.3 Naturräumliche Situation

3.3.1 Landschaftsräumliche Einbindung / Grünstruktur

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Strausberg und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet". Das Siedlungsgebiet insgesamt grenzt unmittelbar an ein großes, zusammenhängendes Waldgebiet zwischen der Stadt Strausberg und der benachbarten Gemeinde Eggersdorf.

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Grünstruktur in zwei Teile, deren Grenzen weitgehend mit den Eigentümerstrukturen übereinstimmen. Das Grundstück der Villa mit den sie umgebenden Flurstücken wurde lange als Garten genutzt. Die Fläche weist daher heute eine niedrige Vegetationsschicht sowie eine Reihe von Einzelbäumen auf. Auf der Fläche der Flurstücke 51-53 fand keine Bebauung mehr statt. Die Vegetation hat sich aufgrund mangelnder Pflege spontan ausgebildet und im Laufe der Jahrzehnte zu einem Waldstück entwickelt.

3.3.2 Geomorphologie/Boden/Relief

Die Böden im UG bestehen aus ziemlich nährstoffarmen bis mäßig nährstoffhaltigen, eiszeitlichen Sanden (Frankfurter Stadium der Weichsel-Eiszeit). Es besteht weder Grundwasser- noch Stauwassereinfluss. Unter Wald bzw. Wiese bildete sich eine nährstoffarme Sand-Braunerde als Bodentyp aus. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering.

Das UG weist eine Höhe über NN von etwa 65 m auf und ist eben. Der Grundwasserflurabstand ist größer 40 m. Eine Vorbelastung der Böden bestand bis zu den 90er Jahren durch hohe Aufkalkung (Einflussgebiet des Kalkwerkes Rüdersdorf). Diese überdeckte die vorhandene, durch die Bodeneigenschaften und die Nutzung bedingte, potenziell starke Gefahr der Versauerung des Bodens.

Innerhalb des UG sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Weiterhin sind weder im UG noch in seiner unmittelbaren Umgebung Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen ausgewiesen.

Die Funktionsfähigkeit des Bodens sowie seine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen kann als mittelmäßig bewertet werden.

3.3.3 Wasser

Grundwasser

Das Hauptgrundwasserstockwerk befindet sich auf der Barnim-Hochfläche zwischen den Geschiebemergeln der Saale- und der Weichsel-Kaltzeit. Es steht mit den Grundwasserleitern des Berliner Urstromtales in direkter Verbindung. Das Grundwasser ist ungespannt unter sandigen Deckschichten (Kategorie A1 nach MUNR 1994). Es hat daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters beträgt > 40 m. Es herrscht eine Grundwasserströmungsrichtung nach Süd-Osten in Richtung Annafieß vor.

Laut Landschaftsplan ist im betrachteten Raum die potenzielle Grundwasserneubildung relativ hoch, im UG wird sie aktuell durch die relativ hohe Verdunstung der Baumbestände verringert. Die Qualität des gebildeten Grundwassers unter dem Baumbestand ist vermutlich gut, sie kann aber durch die Nutzungen auf den Nachbargrundstücken beeinflusst werden. So liegen jenseits der Garzauer Straße Gewerbeflächen im Anströmungsbereich des Grundwassers. Auch die Verkehrswege an der nördlichen, westlichen und südwestlichen Begrenzung des UG, können

Quelle von Schadstoffeinträgen (Kraft- und Schmierstoffe, Schwermetalle, Frostschutz- und Lösungsmittel, PAK, Stickstoffverbindungen) in das Grundwasser sein.

Das UG liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten nach § 19 WHG. Im Regionalplan ist der Bereich allerdings einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassernutzung zugeordnet. Die Grundwasserneubildungsrate wird aktuell unter Waldnutzung auf ca. 50 - 100 mm/a, unter Wiese 100-150 mm/a geschätzt (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN MÄRKISCH-ODERLAND 1997).

Dem Grundwasserschutz kommt bei dem geplanten Bauvorhaben mittlere Bedeutung zu.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich weder im Planungsgebiet noch in seiner näheren Umgebung und brauchen daher nicht näher betrachtet zu werden. Mittelbar kann das Annafieß, das mit einem Abstand von 350 m bis zu 600 m südlich bis südöstlich des UG verläuft, über Grundwasserverunreinigungen beeinflusst werden.

3.3.4 Klima und Luft

Das Strausberger Gebiet gehört zum mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima mit subkontinentalem Einfluss. Es treten hohe Temperaturunterschiede (Durchschnittstemperaturen im Januar von 0 °C und im Juni von 18 °C) auf. Die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur liegen bei 8 – 9 °C. Die Jahressummen der Niederschläge betragen zwischen 510 und 610 mm. Die Hauptwindrichtungen sind West (20 % des Jahres im Mittel über die Jahre 1961-1990) und Süd-West (19 % des Jahres im Mittel über die Jahre 1961-1990). Die Zeitannteile zeigen, dass auch Winde aus verschiedenen anderen Richtungen häufig vorkommen.

Das UG ist aufgrund seiner Wald- und Wiesenvegetation ein frischluftbildender Bereich, die Wirkung ist jedoch durch die geringe Flächengröße des UG eingeschränkt. Es liegt in einer Kaltluftbahn mit Abfluss in südwestliche Richtung. Diese Kaltluftbahn ist jedoch durch die Bebauung in den gewerblich genutzten Flächen nordöstlich des UG, jenseits der Garzauer Straße bereits in seiner Funktion beeinträchtigt. Diese Flächen sind, wo höhere Bebauung und ein hoher Versiegelungsgrad kennzeichnend sind, Überwärmungsgebiete und beeinflussen so auch das UG. Die Klimafunktionen werden nicht durch natürliche Reliefelemente im UG beeinflusst. Geringe bis mäßige Immissionsbelastungen ergeben sich aus den Gewerbeflächen, dem Hausbrand sowie der Lage des UG östlich der Großstadt Berlin. Bei Winden aus den Hauptwindrichtungen ist das UG durch die ausgedehnte Waldfläche im Westen bis Südwesten gut gegen Schadstoffeinträge geschützt. Die allgemeine Belastung der Luft ist in den letzten Jahren zurückgegangen, vor allem durch die Umstellung von Braunkohle als Feuerungsmittel auf Gas und Öl.

Die Straßen, vor allem die Garzauer Straße im Norden des UG, verursachen Belastungen durch Verkehrslärm- und Schadstoffausstoß. Das Verkehrsaufkommen hat in den letzten 10 Jahren deutlich zugenommen. Erhöhte Schadstoffbelastungen mit Nitrit, Ammoniak, Schwefel, Phenol, Benz(α)pyren, Schwermetallen (Abgase, Partikel der Kraftstoffverbrennung, Fahrbahn-, Bremsbelag, Reifenabrieb, Kraftstoff-, Öl- und Frostschutzmittel-Tropfverluste) sind in einem Einflussbereich von 200 m beidseitig der Straßen, insbesondere aber innerhalb eines Streifens von 50 m von der Fahrbahn zu erwarten. Durch die Strausberger Eisenbahn im Südosten (Abstand zum UG etwa 5 m) besteht eine gewisse Lärmbelastung. Es existieren in der näheren Umgebung keine genehmigungsbedürftigen bzw. anzeigepflichtigen Anlagen nach BImSchG. Es gibt keine landesrechtlichen Festlegungen zum Immissionsschutz im UG.

Die klimaökologische Bedeutung der Fläche sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen kann als mäßig bis gering bewertet werden.

3.3.5 Biotop / Pflanzen und Tiere

Aktueller Bestand der Biotop und der Pflanzenwelt

Die erste Vor-Ort-Kartierung im Oktober 2001 ergab auf den Flurstücken 51-55 (Grundstück Steiner) und anteilig Flurstück 56 eine einheitliche Biotopstruktur des Typs 08684 Kiefernforst mit Robinien (WAKR) und anderen Laubholzarten aus spontanem Jungwuchs. Darunter waren 40 Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 50 cm in 100 cm Stammhöhe. Inzwischen fand vor einigen Jahren eine Durchforstung statt, wobei der Kiefern- und Robinienbestand ausgelichtet wurde. Unter den nunmehr besseren Lichtbedingungen im Bestandesinneren haben eine Vielzahl von Jungbäumen, die 2001 noch deutlich unter 50 cm Stammumfang aufwiesen, einen starken Wachstumsschub erfahren. So weisen im Juni 2008 bei der erneuten Kartierung 187 Bäume inzwischen einen Stammumfang ≥ 50 cm auf. Diese sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg (v. 18.10.2001) nun geschützt, sobald die Nutzungsart Wald in Wohnen per Bebauungsplan umgewidmet wird. Weitere 85 Bäume weisen bereits einen Stammumfang über 40 cm bis 50 cm auf und sollten daher auch bei der Planung der Baufenster vorsorglich beachtet werden. Der Wald trägt nunmehr den Charakter des Biotoptyps 08689 Kiefernforst mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen (WAKM).

Von besonderer ökologischer Bedeutung als Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel und deshalb schützenswert sind im UG die einheimischen standortgerechten Laubbäume der Arten Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Hänge-Birke und Stiel-Eiche. Besonders hohe landschaftsbildprägende Bedeutung haben die Bäume mit einem Kronendurchmesser von mehr als 10 m. Die Erhaltung der Altkiefern ist nicht sinnvoll, da sie ihr natürliches Lebensalter erreicht haben und in den nächsten Jahren abgängig werden. Der Erhalt der Robinien würde nur wenigen landschaftspflegerischen Zielen dienen (Landschaftsbild, Lufthygiene, Avifauna), darüber hinaus kann die Robinie als nichtheimische Art Lebensraumfunktionen nur unzureichend erfüllen. Deshalb sollte ihre Erhaltung nicht Schutzziel für diese Fläche sein. Gleichzeitig wäre die Ersatzpflanzung heimischer und standortgerechter Bäume ökologisch effektiver als der Erhalt der Robinien.

Alle Bäume der Arten Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn, Winter-Linde, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Trauben- und Stiel-Eiche mit einer Vitalität größer oder gleich 60 % sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

Die Flurstücke 49, 50, 56-57 (Grundstück Huth) sind neben den bestehenden Gebäuden (12272 – alte Villenbebauung mit Waldbaumbestand) mit dem Biotoptyp 05171 ausdauernder Trittrasen (Weidegrasgesellschaft) ausgestattet, der mehr oder weniger locker mit einzelnen Bäumen bestanden ist. Auch diese 46 Bäume unterliegen dem Schutz der Strausberger Baumschutzsatzung. Horstweise sind junge Feld-Ahorne angepflanzt (071021 - Laubgebüsche frischer Standorte überwiegend heimischer Arten).

Aktueller Bestand an Tieren und deren Lebensräume

Die Aussagen zum Tierbestand im UG und seiner Umgebung stützen sich auf die im Landschaftsplan der Stadt Strausberg gemachten Aussagen sowie auf Vor-Ort-Kartierungen vom Oktober 2001 und Juni 2008. Langfristige Untersuchungen mit Bezug zum UG liegen nicht vor. Es wird daher eingeschätzt, für welche weiteren Arten das UG in seiner Standortausprägung geeignet erscheint.

Säugetiere

Das Planungsgebiet ist entsprechend der Bewertung von Lebensräumen nach FLADE (1994) der Kategorie „Bereiche mit geringem Wert für Säuger“ zuzuordnen. Es ist fast ausschließlich mit dem Auftreten weniger, weit verbreiteter Arten zu rechnen (Feld-, Haus- und Wühlmaus, Fuchs), die die Untersuchungsfläche besiedeln bzw. als Wanderfläche zwischen Teillebensräumen benutzen. Der Baumbestand stellt ein potenzielles Habitat für das Vorkommen der in

Brandenburg verbreiteten Fledermausarten Großer Abendsegler und Braunes Langohr dar. Vor Ort konnten keine direkten Nachweise gemacht werden. Dennoch kann ein potenzielles Vorkommen der Arten in Höhlen und Stammrissen von insbesondere Kiefern und Robinien mit mehr als 140 cm Stammumfang nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Vorkommen weiterer seltener und vom Aussterben bedrohter Arten sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Vögel

Das Planungsgebiet ist entsprechend der Bewertung von Lebensräumen nach FLADE (1994) der Kategorie „Bereiche mit geringem Wert für die Vogelwelt“ zuzuordnen, da es sich um eine isolierte sehr kleine Waldfläche handelt. Es ist fast ausschließlich mit dem Auftreten weniger, weit verbreiteter Arten zu rechnen, die auch in den umgebenden Gärten vorkommen (Amsel, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Haustaube/Straßentaube, Kohlmeise, Star). Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten sind daher in diesem Bereich nicht zu erwarten. Die Baumbestände des UG können Brutplätze, Nahrungsbiotope, Singwarten und Deckungsbereiche für die o. g. Vögel bieten. Ab einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm (Stammumfang von 157 cm) kann mit dem Vorkommen von Höhlen gerechnet werden, die durch die Spechtarten und in Nachnutzung durch höhlenbewohnende weitere Vogelarten als Brutplatz genutzt zu werden. Die Nutzung von Höhlenbäumen ändert sich jährlich u. a. durch Dickenwachstum und Vitalität der Bäume sowie dem Vorkommen von Höhlenbrütern. Bei einer Vor-Ort-Kartierung im Mai 2010 konnten vier Bäume mit Baumhöhlen ermittelt werden (Baum Nr. 24, 41, 42 und 97). Eine tatsächliche Nutzung dieser Bäume als Brutplatz durch höhlenbrütende Vogelarten konnte zu dieser Zeit nicht festgestellt werden.

Amphibien und Reptilien

Da das UG weder unmittelbar Feuchtbiotope aufweist, noch mittelbar zwischen Feuchtbiotopen liegt, dient es weder als Lebensraum noch als Biotopverbundfläche für Amphibien. Die Biotopausstattung ist als Lebensraum für Reptilien ebenfalls nicht geeignet.

Insekten

Das Planungsgebiet ist entsprechend der Bewertung von Lebensräumen nach FLADE (1994) der Kategorie „Bereiche mit geringem Wert für Insekten“ zuzuordnen. Es ist fast ausschließlich mit dem Auftreten weniger, weit verbreiteter Arten zu rechnen. Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten sind daher in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung dient der behördlichen Prüfung des Antragsgegenstandes auf Verträglichkeit: mit den gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10, 11 BNatSchG artenschutzrechtlich besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie, der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der EG-Verordnung Nr. 338/97 (VO-EG).

Im Einzelnen wird geprüft, ob eine Betroffenheit von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäisch geschützten Vogelarten vorliegt und ob gegen einen Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Für den Geltungsbereich wurde die Möglichkeit von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben geprüft. Die Bestandserhebung konnte zum Vorkommen von Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star konkrete Nachweise liefern. Das Vorkommen weiterer Arten wurde als potenzielle Möglichkeit in Abhängigkeit von der Habitatsstruktur eingeschätzt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die 2 wahrscheinlich vorkommenden nach FFH-RL Anhang IV geschützten Arten die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Störung gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht gegeben ist, da geeignete Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen geplant sind.

Für 1 Vogelart der Bundesartenschutzverordnung (Amsel) sind Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

Bei 2 Arten der Roten Liste Brandenburg 2008 (Vorwarnliste) und der Bundesartenschutzverordnung (Baumpieper, Feldsperling) sowie weiteren 10 Vogelarten der Bundesartenschutzverordnung (Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Ringeltaube und Star) können Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weitgehend vermieden werden.

Geplante Maßnahmen

V 1 (Festlegung von Baufenstern)

V 2 (Schutz von Fledermausquartieren/ Absuchen und ggf. schadlose Umsetzung von besetzten Baumabschnitten)

CEF 1 (Pflanzung eines baumüberschirmten Heckenstreifens)

CEF 2 (Anbringen von mind. 3 Nistkästen für Vögel)

Daraus ergibt sich, dass für keine der wahrscheinlich oder potenziell sowie nachweislich vorkommenden EU-rechtlich geschützten Arten eine Ausnahme nach BNatSchG § 43 Abs. 8 erforderlich ist. Die detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dokumentiert.

Naturschutzfachliche Bewertung der Biotopkomplexe und ihrer Lebensraumfunktionen

Der Mischforst, der Baumbestand und die Laubgebüsche an der Villa haben eine hohe ökologische Bedeutung, sind aber nur als mäßig empfindlich einzuschätzen. Die Planungsfläche hätte Teil eines Wald-Biotopverbundsystems sein können, wenn sie nicht bereits an 3 Seiten von Siedlung umgeben wäre. Die Siedlung unterbricht bereits gegenwärtig einen Waldkomplex. Eine eventuelle Nichtbebauung der Planungsfläche würde den vorhandenen Konflikt nicht aufheben oder mindern.

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wäre laut Landschaftsprogramm ein Traubeneichen-Hainbuchenwald, laut Landschaftsplan ein Winterlinden-Traubeneichen-Wald. Diese Aussagen gelten aber eher für die primär natürliche Vegetation. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Klimaerwärmung und Wasserverknappung ist potenziell ein Stieleichen-Winterlinden-Wald wahrscheinlicher.

3.3.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Das Landschaftsbild ist von hoher ästhetischer Schönheit. Vorbelastungen existieren durch Lärm und Bewegungsstress auf der vorhandenen Straße. Das Waldstück (Grundstück Steiner) ist nach der Durchforstung nicht von Reisig beräumt worden, so dass die Zugänglichkeit weitgehend verwehrt ist. Das Villengrundstück mit Parkcharakter (Grundstück Huth) bietet als Attraktion die schöne alte Backsteinvilla und einen im Stil passenden Turm, ist aber eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Der naturräumliche und nutzungsbedingte Erholungswert ist somit insgesamt mäßig, da die Grundstücke nicht in Wanderwege eingebunden und daher nicht gut erreichbar sind.

3.4 Denkmalpflege

Im Bebauungsplangebiet befinden sich außer der Villa keine für eine Denkmalpflege relevanten Bauten oder Naturgegebenheiten. Die Villa selbst wurde zwar bereits Ende des 19. Jh. errichtet,

steht aber nicht unter Denkmalschutz. Es liegen derzeit auch keine Hinweise vor auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen.

3.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet ist trotz seiner Lage im Siedlungsgebiet und der vorhandenen Erschließung als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Lediglich die alte Villa auf dem Flurstück 50 genießt Bestandsschutz.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), in Kraft getreten am 15. Mai 2009, wird Strausberg als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet ist als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt.

Der Entwurf des Regionalplans Oderland-Spree weist für die Fläche allgemeines Siedlungsgebiet aus.

Für Strausberg gilt laut Räumlichem Entwicklungskonzept Landkreis Märkisch-Oderland (nicht durch den Kreistag beschlossen) folgendes in diesem Zusammenhang kreisplanerische Ziel: „Der Wohnungsbau ist zu fördern und planerisch mit Schwerpunkt Stadt Strausberg zu entwickeln.“

4.2. Übergeordnete Planungen und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.1998) liegt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.09.2004 vor. Im Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Strausberg wird die Fläche als Laubholzforst dargestellt und als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Erhaltung alter Laubholzbestände ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“. Die Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken der Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Plangebiet wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 19. August 2010 erklärt.

Wald nach LWaldG

Der Wald auf den Flurstücken 51-53 ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Zur Realisierung der Planung ist daher eine Waldumwandlung erforderlich. Wald darf nach § 8 Abs. 1 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden.

Mit dem 1. Bürokratieabbaugesetz vom 28. Juni 2006 wurde der § 8 des Landeswaldgesetzes geändert. Seitdem bedarf es keiner Waldumwandlungsgenehmigung mehr, wenn in einer Bau-

genehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird (Konzentrationswirkung der Baugenehmigung). Die Forstämter geben nur noch Stellungnahmen ab, ohne jedoch im Vorfeld das Einvernehmen der UNB einzuholen. In Auswirkung dieser Gesetzesänderung erteilen die Forstämter grundsätzlich keine Inaussichtstellungen für eine zukünftige Waldumwandlung mehr, auch nicht bei Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG steht es einer Waldumwandlungsgenehmigung gleich, „...wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen Natur- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind“. Wenn der Bebauungsplan den Ersatz abschließend behandelt, ist eine spätere gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung nicht mehr erforderlich. Andernfalls wäre im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren das Bauordnungsamt zuständig.

Das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) hat auf Anfrage im Juni 2007 ausgeführt, dass „im Bauleitplanverfahren sowohl die Untere Forst- wie auch die Untere Naturschutzbehörde anzuhören sind und im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen über eine Genehmigung zur Waldumwandlung zu entscheiden ist.“ Die Forstbehörde hat eine positive Stellungnahme abgegeben.

Anstelle der von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG geforderten „Festsetzung“ der Kompensationsmaßnahmen im B-Plan genügt in analoger Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB. Dieser Vertrag über die Sicherung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen muss vor der Abwägungsentscheidung – d.h. vor Satzungsbeschluss – vom Vorhabenträger rechtsgültig unterschrieben sein.

II. PLANINHALT

5. Ziele der Planung

5.1. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept

Zielsetzung des Bebauungsplans ist, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten des Gebietes zu bewahren. Dazu gehört auch eine Durchgrünung der Grundstücke entsprechend der Umgebung. Auf den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand soll so weit wie möglich Rücksicht genommen werden. Insgesamt soll keine stärkere Versiegelung als nach § 34 BauGB auf den umgebenden Grundstücken zulässig sein. Auch die Größe der Baukörper soll sich an der vorhandenen Bebauung südlich der Rosa-Luxemburg-Straße orientieren. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine lockere, durchgrünte Bebauung mit 9 zusätzlichen Einfamilienhäusern weitgehend auf den vorhandenen Parzellen vor. Für die Gebäude wird eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise vorgegeben. Die geplante Bebauung orientiert sich nicht in erster Linie an einer fiktiven Bauflucht, sondern erfolgt im bewaldeten Bereich unter Berücksichtigung des geschützten Baumbestandes. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt entweder direkt von der Rosa-Luxemburg-Straße aus oder über einen der zwei geplanten privaten Stichwege von der Rosa-Luxemburg-Straße oder der Garzauer Straße aus. Die geplanten Parzellengrößen bewegen sich zwischen 780 und 1.200 m² und stellen damit eine attraktive Alternative zu den Neubaugebieten der Stadt dar.

Im bisher bewaldeten Bereich entsteht eine Wohnbebauung mit Waldgartencharakter. Dieser soll annäherungsweise auch auf den östlichen, bisher unbewaldeten Grundstücken entwickelt werden. Es ist vorgesehen, entlang der Garzauer Straße in Fortführung des bestehenden dichten Gehölzbestandes einen Gehölzstreifen von 5 m Breite anzulegen. Parallel zur Trasse der

Strausberger Eisenbahn soll ebenfalls ein Gehölzstreifen von 5 m Breite in Ergänzung der vorhandenen Gehölze im südöstlichen Bereich gepflanzt werden. Es sollen stufige baumüberschirmte Hecken mit vorwiegend einheimischen Arten entwickelt werden. Die Pflanzabstände sollen so gewählt werden, dass ein blickdichtes Gehölz entsteht. Damit kann eine einheitliche Siedlungscharakteristik hergestellt werden. Zudem sollen zusammenhängende Baumflächen auf allen Grundstücken erhalten werden.

Städtebauliches Konzept



5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Garzauer Straße und die Rosa-Luxemburg-Straße. Die Garzauer Straße ist eine Kreisstraße. Die mögliche Erschließung von der Garzauer Straße aus ist mit dem Bauverwaltungsamt des Landkreises als Baulastträger sowie mit der Strausberger Eisenbahn abgestimmt.

Die Rosa-Luxemburg ist eine städtische Wohnanliegerstraße, die mit Ausnahme der letzten ca. 50 m bis zur Garzauer Straße asphaltiert ist. Sie weist bei einem Gesamtquerschnitt von 15 m auf Höhe des Plangebietes eine befahrbare Breite von ca. 4,50 bis 5,00 m auf. Ein Begegnungsverkehr von Pkw ist auch mit Müll- oder Rettungsfahrzeugen weitgehend möglich. Im Notfall kann auf Zufahrten oder die unbefestigten Seitenstreifen ausgewichen werden.

5.3 Technische Erschließung

Trinkwasser / Abwasser

Die Rosa-Luxemburg-Straße ist sind trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen, der Anschluss der Grundstücke an das zentrale TW/SW-Netz des WSE ist somit gewährleistet. Die Garzauer Straße ist im betroffenen Bereich nur trinkwassertechnisch erschlossen, in diesem Bereich befindet sich keine Schmutzwasserleitung. Der Anschluss der Grundstücke kann jedoch über eine Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes an die zentrale Kanalisation erfolgen.

Regenwasser

Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser vorrangig dezentral versickert werden.

Strom

Die Stromversorgung kann über eine entlang der Garzauer Straße neu zu verlegende Niederspannungskabeltrasse zwischen der Einfahrt zum Straßenverkehrsamt und der Rosa-Luxemburg-Straße gesichert werden.

Wärmeversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes mit Erdgas zur Wärmeversorgung ist möglich. Innerhalb der Rosa-Luxemburg-Straße ist eine Erdgasleitung vorhanden, in die Garzauer Straße müsste eine Leitung neu verlegt werden. Eine Erschließung mit Fernwärme ist nicht gegeben und wäre nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die geplante Wohnbebauung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises sichergestellt. Eine Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland ist dazu erfolgt. Es ist vorgesehen, dass die Bewohner der von der Rosa-Luxemburg Straße direkt oder indirekt erschlossenen Grundstücke ihre Mülltonnen am Abholtag auf den unbefestigten Seitenstreifen der Rosa-Luxemburg-Straße stellen. Die Bewohner der 3 Grundstücke, die über den Stich von der Garzauer Straße erschlossen werden, können ihre Mülltonnen zur Abholung auf den unbefestigten Seitenstreifen der Garzauer Straße bereit stellen.

5.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken erfolgen. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die geplante zulässige Grundfläche nicht 20.000 m² überschreitet (Planung 1.400 m²). Die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch außerhalb des Geltungsbereiches, ist daher nicht erforderlich. Davon unbenommen ist die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes, in dem die Eingriffsregelung schutzgutbezogen abgearbeitet wird. Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches können beispielsweise auch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden.

5.5 Immissionsschutz

Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher ist zu überprüfen, ob sich aus dem Bestand oder der Planung Zustände ergeben, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Aus der vorhandenen Wohnbebauung im Süden und Westen des Plangebietes resultieren keine Immissionen, die Schutzmaßnahmen notwendig machen würden.

Ein aktiver Lärmschutz zu den Gleisen der Strausberger Eisenbahn im Westen und ein passiver Lärmschutz zur Garzauer Straße im Norden ist jedoch erforderlich, um die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleisten zu können.

5.6 Bahnübergang Rosa-Luxemburg-Straße

Autofahrer, die von der Rosa-Luxemburg-Straße kommend Richtung Westen die Bahntrasse überqueren wollen, müssen vor den Gleisen anhalten, da die Sichtverhältnisse ansonsten kein ungefährdetes Überqueren der Bahntrasse ermöglichen. Nach Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt, der Strausberger Eisenbahn und dem Straßenverkehrsamt wurde in der Rosa-Luxemburg-Straße zur Geschwindigkeitsreduzierung bereits eine Fahrbahnschwelle aufgebracht. In Verbindung mit einem Sichtdreieck, welches zur Verbesserung der Sichtverhältnisse von Bebauung frei zu halten ist, können die Vorschriften zur Sicherheit eingehalten werden. Für das Sichtdreieck wird auf den letzten 20 m zur Rosa-Luxemburg-Straße auf den Lärmschutzzaun verzichtet (ersatzweise gibt es eine Festsetzung zum Schalldämmmaß). Darüber hinaus wurde in der Rosa-Luxemburg-Straße westlich der Gleistrasse ein Spiegel angebracht, um die Sicherheit weiter erhöhen zu können.

Damit können die öffentlichen und privaten Belange (Sicherheit des Verkehrs, sinnvolle städtebauliche Bebauung, Lärmschutz, Verkaufsabsicht) in Einklang gebracht werden.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein.

Der Bebauungsplan schließt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO jedoch die Nutzungen aus, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären (Beherbergung, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der Ausschluss wird begründet mit dem Nichtvorhandensein ähnlicher Nutzungen in der näheren Umgebung, dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten durchgrünten, teilweise waldartigen Siedlungscharakter des Plangebietes führt sowie mit dem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der Geschoszahl geregelt. Dabei wird die GRZ im gesamten Bebauungsplangebiet auf 0,17 festgesetzt. Das entspricht dem angestrebten hohen Durchgrünungsgrad des Plangebietes sowie der Dichte auf den Flurstücken 643 und 605, wobei letzteres für den umgebenden 34er-Bereich maßstabsgebend ist. Bei einer Grundstücksgröße von 839 m² wurde dort ein Wohngebäude mit 140 m² Grundfläche errichtet.

Zur Klarstellung wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

2. Die festgesetzte Grundfläche (GR) bezieht sich auf bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO auf dem jeweiligen Baugrundstück
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Die angedachte Parzellierung für das Plangebiet sieht Grundstücksgrößen zwischen 780 und 1.200 m² vor. Um überdimensionale Grundflächen zu verhindern (bei 1.200 m² wären bei einer GRZ von 0,17 204 m² Grundfläche zulässig) wird die zulässige Grundfläche auf 140 m² gedeckelt. Dies entspricht der Grundfläche des Gebäudes auf dem o.g. Flurstück 605. Die geplanten 140 m² Grundfläche entsprechen daher auch dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung. Die Villa, die 150 m² Grundfläche aufweist, wird nicht als maßstabsgebend betrachtet.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird der Umgebungsbebauung entsprechend auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Nach der Novellierung der Bauordnung des Landes Brandenburg von 2003 ist der Ausbau eines Dachgeschosses somit ausschließlich als zweites Vollgeschoss möglich. Diese Festsetzung entspricht der Intention einer kleinteiligen Bebauung, die sich an dem im Umfeld vorhandenen Maßstab orientiert. Die Villa, die neben zwei Vollgeschossen noch ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist, wird auch in dieser Hinsicht nicht als maßstabsgebend betrachtet.

Damit sind auch die sogenannten „Toskanavillen“ zulässig, die zwei Vollgeschosse und ein flach geneigtes Zeltdach aufweisen. In Anbetracht der Größe der Grundstücke, der Nachbarschaft der alten Villa und des vorhandenen Baumbestandes wären auch etwas höhere Gebäude nicht störend, so dass auf die Festsetzung einer Trauf- oder Firsthöhe verzichtet wird. Erwartet wird jedoch in erster Linie der Bau von flacheren Gebäuden, insbesondere im westlichen bewaldeten Bereich. Aus dem Grünordnungsplan wird der Hinweis übernommen, dass die Traufhöhen und Dachneigungen so gewählt werden sollten, dass die besonders bedeutenden Bäume, deren Kronen in einen der Hausgrundrisse hineinragen, deren Stamm jedoch außerhalb des Grundrisses steht, erhalten bleiben können und ihre Kronen durch die Dachkonstruktion nicht berührt werden.

6.2 Mindestgrundstücksgröße

Zur Erhaltung des durchgrüneten Siedlungscharakters und in Anlehnung an die mittleren Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung soll eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 m² nicht unterschreiten.
§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorgenannten Festsetzungen zu den Grundflächen und den kleinteiligen, am Baumbestand orientierten Baufenstern wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine weitere Differenzierung für erforderlich gehalten, zumal, insbesondere in der Villa, auch zwei gestapelte Wohneinheiten in einem Gebäude denkbar wären.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der Baufenster erfolgte durch die Landschaftsplaner unter der Zielstellung, den Verlust an geschützten Bäumen möglichst gering zu halten. Als Grundlage für die Optimierung der Einordnung der Baufenster wurde die Kartierung der nach Strausberger Baumschutzsatzung geschützten Bäume, die einen hohen ökologischen Wert aufweisen (standortheimische Laubbäume mit hoher Vitalität und sehr langer Restlebensdauer) benutzt.

Es wurden innerhalb der Waldfläche (Flurstücke 51 bis 55) sowie in dem dicht mit Bäumen bestandenen Flurstück 49 Baufenster in der Größe von 196 m² (14x14 m) gesucht, bei denen möglichst die Bäume mit minderer Vitalität, Bäume nicht heimischer Arten, Altkiefern mit erreicher Lebenserwartung oder noch sehr kleine Jungbäume vom Verlust betroffen sind. In den Flurstücken 50, 56 und 57 wurden die Baufenster so gewählt, dass diese außerhalb des Baumbestandes und des Laubgebüsches heimischer Arten liegen.

Im Ergebnis können die einheimischen standortgerechten Bäume, deren Erhaltung unter ökologischen Aspekten geboten ist, sowie die Bäume mit herausragender landschaftsbildprägender Bedeutung weitgehend erhalten werden. Da aber auch andere Erfordernisse bei der Einordnung der Grundrisse zu beachten sind (Einhaltung der Baufluchten, optimale Zufahrtswege), war die vollständige Vermeidung des Verlustes besonders bedeutender Gehölze nicht möglich. Insgesamt können auf der Waldfläche 212 von 272 Bäumen mit besonderer ökologischer bzw. landschaftsbildprägender Bedeutung erhalten werden. Weitere Bäume werden für Stellplätze, Nebenanlagen etc. gefällt werden müssen. Dies wird jedoch eingeschränkt (siehe TF Nr. 4 und Hinweis zu Baumfällungen). Zudem wurde eine Festsetzung zum Baumerhalt formuliert, die sicherstellt, dass auf jedem Grundstück eine zusammenhängende Fläche zum Erhalt von Bäumen (siehe TF Nr. 12).

6.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Versiegelungsgrad durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Plangebiet soll möglichst gering gehalten werden, um den vorgesehenen Waldgartencharakter sichern zu können. Dies soll für alle Grundstücke unabhängig von ihrer Größe gelten. Die Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie anderen Nebenanlagen wie Terrassen und Schuppen werden daher einheitlich für alle Grundstücke auf 90 m² begrenzt, davon max. 70 m² außerhalb der Baufenster. Sollten für die Anlagen außerhalb der Baufenster zusätzliche Bäume gefällt werden müssen, ist dafür eine Baumfällgenehmigung bei der Stadt einzuholen. Die Fläche EFGE, die das Sichtdreieck für die Bahntrasse darstellt, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden daher innerhalb dieser Fläche für unzulässig erklärt. Davon ausgenommen sind Einfriedungen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

4. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen pro Baugrundstück die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO insgesamt 90 m² nicht überschreiten. Davon sind max. 70 m² außerhalb der Baufenster zulässig.

§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche EFGE Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen.

*§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB***6.5 Verkehrsflächen**

Die Rosa-Luxemburg-Straße und die Garzauer Straße (beide dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen), die jeweils bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden kleinen Stichstraßen, von denen jeweils drei Grundstücke erschlossen werden, sollen nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Sie wurden ebenfalls unter Berücksichtigung des Baumbestandes verortet und werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen und dass auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, den Versiegelungsgrad, der sich aus dem Bau von Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ergibt, auf ein Mindestmaß zu beschränken, und führt dazu, dass die negativen Auswirkungen, wie die Verschlechterung der Lebensbedingungen der Mikroorganismen im Boden, verringert werden. Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge, z.B. mit Pflaster im Sandbett, verhindert nicht, dass Wege und Zufahrten befestigt werden und bedeutet daher keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB***6.7 Immissionsschutzmaßnahmen**

Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Garzauer Straße, die als Kreisstraße nicht unwesentlich durch Verkehr belastet ist. Zwei Baufenster sind nur ca. 10 bzw. 12 m von der Fahrbahnkante der Garzauer Straße entfernt. Dazwischen liegt ein 5m breiter Streifen, in dem die vorhandenen Bäume erhalten bzw. neue Bäume gepflanzt werden sollen.

Bei einer Verkehrszählung am 12.6.2008 wurden am Kreuzungspunkt Ernst-Thälmann-Straße – Garzauer Straße (also östlich des Plangebietes) folgende Verkehrsmengen (Tagesverkehr 24h) gezählt:

Garzauer Straße Richtung Westen	2.936 Kfz
Garzauer Straße Richtung Osten	2.930 Kfz

Bei Verkehrszählungen am 20. und 21.11.2007 wurden am Kreuzungspunkt Eggersdorfer Weg – Altlandsberger Chaussee - Garzauer Straße (also westlich des Plangebietes) folgende Verkehrsmengen (Tagesverkehr 24h) gezählt:

	Am 20.11.07	am 21.11.07
Garzauer Straße Richtung Westen	2.975 Kfz	2.685 Kfz
Garzauer Straße Richtung Osten	2.725 Kfz	2.514 Kfz

In einem Abstand bis 25 m sind auf dieser Grundlage Außenlärmpegel nach der DIN 18005 von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen:

WA tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

Der Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zwei textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, die sich aus einer Einschätzung des Landesumweltamtes, Abteilung Immissionsschutz ableiten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird bestimmt, dass Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die sich in einem Abstand von bis zu 25 m zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Garzauer Straße befinden, ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen müssen.

Die Festsetzung dieser Werte ist erforderlich, da eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten ist. Das festgesetzte erforderliche resultierende Schalldämmmaß gewährleistet die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 Abschnitt 5.

Die Überschreitungen entsprechen einer für den innerstädtischen Bereich typischen Größenordnung. Da die betroffenen Baufenster überwiegend einen größeren (mit Waldbäumen bestandenen) Abstand zur Garzauer Straße und/oder eine Südausrichtung aufweisen, bei der das Gebäude den Terrassenbereich abschirmen kann, wird hier auf eine aktive Lärmschutzmaßnahme verzichtet, zumal diese voraussichtlich mit weiteren Baumfällungen verbunden wäre.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

7. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Garzauer Straße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 25 m von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Garzauer Straße entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Östlich des Plangebiets verläuft die Trasse der Strausberger Eisenbahn. Die geplanten Baufenster weisen einen Abstand zu den Gleisen von ca. 10 m auf. Die Strausberger Eisenbahn verkehrt Montags bis Freitags ca. zwischen 5.00 und 21.00 Uhr im 20-Minutentakt pro Richtung, Samstags und Sonntags im 40-Minutentakt. Wochentags fahren in der Summe 94 Züge am Tag, am Wochenende 42 Züge.

Aufgrund der nachhaltigen Beeinträchtigung der Gartenbereiche der angrenzenden Grundstücke soll an dieser Stelle grundsätzlich eine aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt werden. Einen Wall entlang der Eisenbahntrasse herzustellen, ist in diesem Plangebiet schwierig. Entlang der Flurstücksgrenze zur Trasse soll eine 5 m breite Fläche zum Erhalt der dort stehenden schützenswerten Bäume festgesetzt werden. Dies ist mit der Errichtung eines Lärmschutzwalls nicht vereinbar. Auf der Fläche der Strausberger Eisenbahn selbst ist nicht ausreichend Platz für einen Lärmschutzwall vorhanden, um den nötigen Sicherheitsabstand von 3,20 m zur Gleismitte einhalten zu können. Festgesetzt wird daher ein Lärmschutzzaun auf der Grenze,

der gleichzeitig als Einfriedung genutzt werden kann. Empfohlen wird ein lärmabsorbierender Lamellenzaun aus Holz, wie er schon in anderen Baugebieten der Stadt errichtet worden ist. Dieser ist von den Eigentümern der jeweiligen, der Trasse zugewandten Grundstücke im Rahmen einer Bebauung mit einem Wohnhaus herzustellen. Die übrigen, weiter entfernt liegenden Grundstücke weisen keinen Schutzanspruch mehr auf. Es ist also ausreichend, wenn die Zaunabschnitte erst dann errichtet werden, wenn auf dem betroffenen Grundstück ein Wohnhaus errichtet wird. Der Bau des Lärmschutzzauns ist gemäß der Festsetzung im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Für das Flurstück 49 muss allerdings auf den letzten 20 m zur Rosa-Luxemburg-Straße auf die Errichtung eines Lärmschutzzauns verzichtet werden. Hier befindet sich die Grenze im Bereich eines vom Eisenbahnbundesamt geforderten Sichtdreieckes zwischen der Rosa-Luxemburg-Straße und der Bahntrasse. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um jedoch auch für das betroffene Gebäude die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gewährleisten zu können, wird analog zur Garzauer Straße ein resultierendes Schalldämmmaß festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

8. Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 25 (Eisenbahntrasse) ein mindestens 1,80 m hoher Lärmschutzzaun (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Unterkante Bahnschiene) mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 20 dB (A) zu errichten. Dies gilt nicht für die letzten 20 m bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Rosa-Luxemburg-Straße.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Bahntrasse zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche ABCDA ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.8 Pflanz- und Erhaltbindungen

Um den Erhalt von Bäumen zu sichern bzw. eine Erhöhung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität zu erreichen, trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Festsetzungen zum Erhalt bestehender Grünstrukturen bzw. zur Begrünung der Baugrundstücke.

Der Baumbestand im Plangebiet soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Daher wurden nur kleine Baufenster an den weniger empfindlichen Standorten festgesetzt und die Größe der Nebenanlagen etc. beschränkt. Zur weiteren Sicherung des Erhaltes (und Nachpflanzung) des Baumbestandes werden jeweils 5 m breite Streifen an den zur Garzauer Straße ausgerichteten Grenzen der Flurstücke 53 – 55 und 56 (teilweise) und an den zur Eisenbahntrasse ausgerichteten Grenzen der Flurstücke 49 und 57 (teilweise) festgesetzt. Davon ausgenommen ist die Fläche, die für das Sichtdreieck für die Strausberger Eisenbahn benötigt wird.

Zur Herstellung einer einheitlichen Siedlungscharakteristik (Wohnbebauung mit Waldgartencharakter) ist weiterhin vorgesehen, entlang der Garzauer Straße in Fortführung des bestehenden dichten Gehölzbestandes (Erhaltfläche) auf den Flurstücken 56 und 57 einen Gehölzstreifen von 5 m Breite anzulegen. Davon ausgenommen ist die private Verkehrsfläche. Parallel zur Trasse der Strausberger Eisenbahn soll ebenfalls auf dem Grundstück 57 ein Gehölzstreifen von 5 m Breite in Ergänzung der vorhandenen Gehölze auf den Flurstücken 49 und 57 (Erhaltfläche) gepflanzt werden.

Es sollen stufige baumüberschirmte Hecken mit vorwiegend einheimischen Arten entwickelt werden. Die Pflanzabstände sollen so gewählt werden, dass ein blickdichtes Gehölz entsteht. Empfohlen wird die Pflanzung von drei Reihen Sträuchern, wobei zur Grundstücksgrenze an der Garzauer Str. bzw. Eisenbahntrasse Kleinsträucher wie z. B. Hartriegel, Hundsrose, Liguster, Berberitze u. ä. gepflanzt werden sollten, danach Großsträucher und Kleinbäume wie z.B. Eberesche, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Eiben, Wacholder und Felsenbirne gemischt mit standortheimischen Bäumen (z. B. Linden, Spitz- oder Bergahorn, Stieleichen, Sandbirken, Hainbuchen, Kiefern, o. ä.). Es sind insgesamt mindestens 5 Bäume der Qualität 16 - 18 cm Stammumfang und 102 Sträucher zu pflanzen. Für zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird empfohlen, Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die individuelle Entscheidungsfreiheit des Bauherren soll jedoch nicht unangemessen eingeschränkt werden.

Innerhalb der Fläche für das Sichtdreieck ist aus Gründen der Verkehrssicherheit lediglich eine Bepflanzung bis zu einer Wuchshöhe von 1,0 m zulässig.

Um sicherzustellen, dass die Grundstücke weiterhin so baumbestanden bleiben, dass der Charakter des Gebietes erhalten bleibt, wird eine prozentuale Flächensicherung des Baumbestandes festgesetzt. Auf 15% der Grundstücksfläche ist eine zusammenhängende sogenannte „Baumerhaltfläche“ nachzuweisen. Zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit und der Zumutbarkeit können auf denjenigen Grundstücken, die bereits den 5 m breiten Erhalt- bzw. Pflanzstreifen aufweisen, diese Flächengrößen zu 50 % auf die Baumerhaltflächen angerechnet werden.

Flurstück	Gesamtfläche	geforderte Fläche zum Baumerhalt lt. Festsetzung (15 % der Fläche)	vorhandene Fläche mit Pflanzbindung bzw. zum Erhalt von Bäumen		tatsächliche Fläche zum Baumerhalt lt. Festsetzung unter Anrechnung der Fläche mit Pflanzbindung bzw. zum Erhalt von Bäumen
			gesamt	anteilig 50 %	
49	1.002 m ²	150 m ²	210 m ²	105 m ²	45 m ²
50	1.188 m ²	178 m ²	0 m ²	0 m ²	178 m ²
51	771 m ²	116 m ²	0 m ²	0 m ²	116 m ²
52	1.279 m ²	192 m ²	0 m ²	0 m ²	192 m ²
53	806 m ²	121 m ²	120 m ²	60 m ²	61 m ²
54	789 m ²	118 m ²	128 m ²	64 m ²	54 m ²
55	1.263 m ²	190 m ²	150 m ²	75 m ²	115 m ²
56	1.235 m ²	185 m ²	130 m ²	65 m ²	120 m ²
57	981 m ²	147 m ²	296 m ²	148 m ²	0 m ²
57a	889 m ²	133 m ²	160 m ²	80 m ²	53 m ²

Quelle: GOP

Die Bäume sind in Vorbereitung eines amtlichen Lageplanes ohnehin aktuell aufzunehmen. Die Fläche kann dann vom Planer / Architekten in Abhängigkeit vom geplanten Vorhaben festgelegt werden und ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Mit dieser Festsetzung wird der Erhalt einer zusammenhängenden Baumfläche pro Grundstück gesichert, die erforderliche Flexibilität für die zukünftige Bebauung aber gewährleistet.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

10. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung auf dem Flurstück 57 4 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm sowie 90 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung auf dem Flurstück 56 sind 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm sowie 12 Sträucher zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche EFGE Neupflanzungen nur bis zu einer Wuchshöhe von 1,0 m zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
12. Pro Baugrundstück sind auf einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 15% des Grundstückes Bäume zu erhalten (Baumerhaltfläche). Bei Abgang von Bäumen innerhalb dieser Fläche ist ein gleichartiger Ersatz (STU 18/20 cm) innerhalb dieser Fläche

che zu pflanzen. Die Flächengrößen von zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Erhalt oder zum Pflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können zu 50% auf die erforderliche Baumerhaltfläche angerechnet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Sichtdreieckes zur Eisenbahn müssen die Sichtbeziehungen von der Rosa-Luxemburg-Straße zur Bahntrasse (und andersherum) gewährleistet werden. Daher dürfen Zäune in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

13. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche EFGE Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

6.10 Nachrichtliche Übernahme: Bahnfläche

Das zu entwickelnde Grundstück grenzt im Osten an die Trasse der Strausberger Eisenbahn. Diese gilt als planfestgestellte Fläche und ist daher gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Die Fläche wird als Eisenbahnfläche gekennzeichnet.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entsprochen. Der bestehende Überhang von Geschosswohnungen im Strausberger Stadtgebiet wird hierdurch nicht tangiert, da nicht davon auszugehen ist, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von max. 9 zusätzlichen Grundstücken für Einfamilienhäuser.

7.2 Wohnfolgebedarfe

Bei 9 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von 27 Einwohnern. Für den langfristigen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, der für die nachfolgend dargestellte Bedarfsermittlung zugrunde gelegt wird, ist im Durchschnitt von 2,3 bis 2,5 Personen je Wohnung auszugehen. Für die Bedarfsermittlung wird daher ein Bevölkerungszuwachs von rund 22 Einwohnern angenommen. Gemäß den Brandenburger Richtwerten ergeben sich somit folgende Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen:

Kindertagesstättenplätze	2
Grundschulplätze	2

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur können durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. So befindet sich die nächste Kita im Wohngebiet Hegermühle. Dort ist auch die Hegermühlengrundschule.

Ein ausreichendes Angebot an Kinderspielplatzfläche besteht durch die Anlagen am S-Bahnhof Hegermühle. Der Bedarf an Grünflächen wird durch das Naherholungsgebiet am Herrensee und das Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ gedeckt.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist nur in geringfügigem Maße mit einem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit 1 bis 2, also im Durchschnitt 1,5 Kraftfahrzeuge hinzukommen, die im Durchschnitt pro Tag drei Fahrbewegungen in bzw. aus dem Plangebiet machen, ist von etwa 40 zusätzlichen Fahrbewegungen pro Tag auszugehen. Dies ist sowohl für die Rosa-Luxemburg-Straße wie auch für die Garzauer Straße vertretbar.

7.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg. Die im Rahmen des Bebauungsplan aufgetretene Problematik der Sicherheit des Bahnüberganges verursacht Kosten für das Aufbringen einer Fahrbahnschwelle und ggf. eines Spiegels.

7.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

7.5.1 Konfliktanalyse

Schutzgut Boden

Auf der bebaubaren Fläche innerhalb der Baufenster wird der Boden anlagebedingt vollständig bzw. teilversiegelt (max. 1400 m² Vollversiegelung, zusätzlich max. 650 m² Teilversiegelung). Die Bodenfruchtbarkeit und die Lebensraumfunktion für das Edaphon werden auf diesen Flächen hinfällig bzw. beeinträchtigt. Der Konflikt ist nicht vermeidbar. Nach §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gilt dieser erhebliche Eingriff als zulässig und muss nicht ausgeglichen werden.

Die Befestigung von Baustraßen, die Verdichtung von Boden durch Baufahrzeuge und die Aufschüttung von Bauaushub auf gewachsenem Boden kann zu baubedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen. Dieser Eingriff kann nicht erheblich werden, wenn die Baustraßen innerhalb der geplanten späteren Zufahrten zu den Grundstücken angelegt werden. Der Sand-Boden ist relativ verdichtungsunempfindlich. Baustofflagerung muss grundsätzlich außerhalb des Waldes (Flurstücke 51-55) erfolgen. Dieser Eingriff ist auch nicht nachhaltig, da die Belastung nach Abschluss der Bauphase eingestellt wird und die Befestigung bzw. Aufschüttung wieder aufgenommen wird. Zur weitestgehenden Verminderung der zu erwartenden nicht erheblichen und nicht nachhaltigen Beeinträchtigungen wird die konsequente Anwendung der DIN 18915 vorausgesetzt.

Nutzungsbedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten, wobei ordnungsgemäße Umsetzung der Festsetzungen dieser Satzung sowie die Einhaltung von Gesetzen und Vorordnungen zum Schutz des Bodens vorausgesetzt wird.

Schutzgut Wasser

Anlagebedingt wird Boden vollständig versiegelt. Die Versickerung von Regenwasser in den Boden wird damit hinfällig. Mit einer dezentralen Dachentwässerung durch eine Versickerung auf der Planungsfläche entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften wird die Versickerung jedoch auf dem Grundstück wieder ausgeglichen, so dass der Eingriff nicht als erheblich bewertet werden kann. Die Teilversiegelung der Gehwege, Terrassen und Kfz-Stellplätze

ermöglicht die unmittelbare Versickerung von Niederschlagswasser und den Luftaustausch auf den Flächen in den Fugen.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten, wobei der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unterbunden werden muss. Nutzungsbedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Bau- und anlagebedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind nicht zu erwarten, wobei ordnungsgemäßer Umgang mit ggf. luftschadstoffemittierenden Stoffen vorausgesetzt werden muss (BImSchG, Ortssatzung).

In den Baufenstern und auf den Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen wird die Vegetation vernichtet, wodurch die Kaltluftentstehung entfällt. Die Funktion des Kaltluftentstehungsgebietes ist jedoch wenig bedeutend, weil gegenwärtig keine Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind. Der Konflikt ist nicht erheblich.

Schutzgüter Biotop / Vegetation / Fauna

Auf ca. der Hälfte des Plangebietes (5 549 m², Flurstücke 51 – 55, teilweise 56) befindet sich Wald gemäß Landeswaldgesetz. Wald darf nach § 8 Abs. 1 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG steht es einer Waldumwandlungsgenehmigung jedoch gleich, „wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen natur- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind“. Eine spätere gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung ist dann nicht mehr erforderlich. Die Umwandlung von Wald in die Nutzungsart Wohnbaufläche muss ausgeglichen werden.

Der Bau von Wohnhäusern, Nebengebäuden, Terrassen, Zufahrten und Carports auf den Flurstücken 51-55 führt zur vollständigen Vernichtung von Wald, dort wo der Boden versiegelt wird. Dieser Konflikt ist nicht vermeidbar und muss ersetzt werden (§ 8 LWaldG). Die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 51-55 (Wald) wird dazu führen, dass zumindest teilweise auch Blumen- oder Gemüsebeete oder artenarmer Zierrasen angelegt werden. Diese gärtnerisch gestaltete Vegetation stellt eine erhebliche Überprägung der typischen spontanen Krautvegetation von Wäldern dar. Dieser Konflikt kann nicht vermieden werden, da ein Verbot eine unangemessen harte Nutzungseinschränkung bedeuten würde.

Anlagebedingt müssen 4 Bäume auf dem Flurstück 49 gefällt werden. Dieser Konflikt ist nicht mehr vermeidbar, nachdem die Baufenster bereits unter Baumschutzaspekten auch in den Flurstücken außerhalb der Waldfläche optimiert wurden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gilt dieser erhebliche Eingriff als zulässig und muss nicht ausgeglichen werden. Es wird vorausgesetzt, dass keine weiteren baubedingten Baumfällungen notwendig werden, wenn die Baustraßen auf den Flächen der zukünftigen Erschließungswege eingerichtet und Materiallager grundsätzlich außerhalb von Bäumen angelegt werden.

Der Bau von Wohnhäusern, Nebengebäuden, Terrassen, Zufahrten und Carports auf den Flurstücken 49, 50, 56 und 57 (einschließlich geplantes Trennstück) führt dort, wo der Boden versiegelt wird, zur vollständigen Vernichtung halbnatürlicher Trittrasen. Dieser Konflikt ist nicht vermeidbar und gilt nach §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB als zulässig und muss nicht ausgeglichen werden. Die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 49, 50, 56 und 57 mit geplantem Trennstück wird dazu führen, dass zumindest teilweise auch Blumen-

oder Gemüsebeete oder artenarmer Zierrasen angelegt werden. Die gegenwärtig vorhandene Trittrasen-Vegetation ist aufgrund der starken Trittbelastung bereits jetzt nicht naturnah und artenarm. Eine gärtnerisch gestaltete Vegetation wird voraussichtlich auch eine mittlere Funktionsfähigkeit als Lebensraum aufweisen, so dass die Umwandlung von Trittrasen in gärtnerisch gestaltete Flächen per saldo keinen Funktionsverlust und somit keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert der Landschaft

Die aktuelle Funktion des Waldstückes als Erholungsraum ist aufgrund der fehlenden bzw. verminderten Begehrbarkeit nicht gegeben. Die zu erwartende Beeinträchtigung durch die geplante Einzäunung der Grundstücke wirkt demzufolge nicht mehr zusätzlich erheblich. Das gesamte Plangebiet soll von einem blickdichten Gehölzstreifen umgrenzt werden. Die Baumhöhen in diesen Gehölzstreifen werden 20 - 25 m betragen. Die geplante Bebauung wird eine Firsthöhe deutlich unterhalb von 20 m aufweisen (Geschossflächenzahl max. 2), so dass die Bebauung aus dem Umfeld nicht mehr sichtbar sein wird und somit keine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen kann. Zeitweilig für die Dauer von ca. 15 Jahren wird man jedoch von der Ecke Garzauer Str./Eisenbahntrasse die Häuser der Grundstücke 56 und 57 sehen können, da an dieser Ecke der Gehölzstreifen erst angelegt werden muss und einige Jahre Entwicklung benötigt, bis er dicht und hoch genug ist. Aber auch diese Beeinträchtigung kann nicht als erheblich bewertet werden, da die Umgebung in ähnlicher Weise baulich geprägt ist.

Schutzgut menschliche Gesundheit

Die baubedingten Geräusche, der Bewegungsstress und die Vibrationen von Baufahrzeugen könnten zu einer Störung der Anwohner führen, insbesondere in den bestehenden älteren Einfamilienhäusern südlich und westlich des Plangebietes. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Geräuschminimierung an Baufahrzeugen, -geräten und -anlagen dürfte die Belastung jedoch nicht erheblich sein. Anlage- und nutzungsbedingte Konflikte sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Verlust oder die Beschädigung wertvoller Kultur- und Sachgüter bau-, anlage- oder nutzungsbedingt ist nicht zu erwarten.

7.5.2 Schutz- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Minderung von Eingriffswirkungen sind erforderlich:

Hinweis auf gesetzliche Regelung: dezentrale Regenversickerung im Plangebiet

Die Dachentwässerung hat dezentral in anzulegenden Mulden und/oder in einem Mulden-Rigolen-System auf der Planungsfläche zu erfolgen.

Hinweis auf gesetzliche Regelung: Geräuschminimierung in der Bauphase

Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbeeinträchtigungen von Anwohnern auf ein Mindestmaß reduziert.

Minimierung des Versiegelungsgrades von Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen (vgl. TF 4)

Zufahrten, Terrassen und Kfz-Stellplätze sind maximal mit breittufigem Pflaster zu befestigen oder einer sonstigen wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsart (Versiegelungsgrad $\leq 50\%$). Eine Teilversiegelung trägt in jedem Fall zu einer weitgehenden Verminderung erheblicher

und nachhaltiger Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt bei und ermöglicht Bodenlebewesen weiterhin - wenn auch eingeschränkte - Lebensräume.

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme)

Durch das Vorhaben gehen möglicherweise Höhlenbäume verloren, die eine Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten haben können. Um den Verlust zu kompensieren, sollen Nistkästen für die potenziell betroffenen Arten an Bäumen angebracht werden. Die Maßnahme dient der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten für Star, Feldsperling, Buntspecht, Blau- und Kohlmeise. In einer Übergangszeit von fünf Jahren müssen die Kästen jährlich nach der Brutzeit gesäubert werden. Für die darauf folgenden Jahre ist davon auszugehen, dass wieder ausreichend neue Höhlen entstanden sind, z. B. durch die Aktivitäten von Spechten, neue Tothholzbereiche etc..

Als Hinweise werden folgende Empfehlungen aufgenommen:

- Die Traufhöhen und Dachneigungen, sowie die Art der Dachziegel sollten so gewählt werden, dass die besonders bedeutenden Bäume, deren Kronen in einen der Hausgrundrisse hineinragen, deren Stamm jedoch außerhalb des Grundrisses steht, erhalten bleiben können und ihre Kronen durch die Dachkonstruktion nicht berührt werden.
- Es ist zu empfehlen, glasierte Ziegel zu wählen, die das laubfallbedingte Ansetzen von organischer Masse auf den Dachsteinen verhindern.
- Im Rahmen des Artenschutzes ist vor der Fällung von Bäumen eine Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Empfohlen wird die Fällung im Winter, wenn die Tiere nicht aktiv sind und eine Tötung beim Fällen ausgeschlossen werden kann. Falls ein Besatz mit Fledermäusen ermittelt wird, ist die Rodung fledermausverträglich im Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen. Damit das Quartier vollständig erhalten bleiben kann, muss der Baum abschnittsweise gefällt werden. Der Abschnitt mit der Höhle ist zu sichern und in einiger Entfernung zur Bebauung in geeigneter Umgebung wieder aufzustellen.
- Durch Fällungen gehen möglicherweise Höhlenbäume verloren, die eine Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten haben können. Um den Verlust zu kompensieren, sollen Nistkästen für die potenziell betroffenen Arten an geeigneten Bäumen angebracht werden. In einer Übergangszeit von fünf Jahren müssen die Kästen jährlich nach der Brutzeit gesäubert werden.

7.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahme

Entlang der Garzauer Straße soll ein Gehölzstreifen in den Flurstücken 56 und 57 von 5 m Breite in Fortführung des bestehenden dichten Gehölzbestandes der Flurstücke 53 bis 55 angelegt werden. Parallel zur Trasse der Strausberger Eisenbahn soll ein Gehölzstreifen in dem Grundstück 57 ebenfalls von 5 m Breite in Ergänzung der vorhandenen Gehölze im Flurstück 49 gepflanzt werden (vgl. TF 5). Es sollen stufige baumüberschirmte Hecken mit vorwiegend einheimischen Arten entwickelt werden. Die Pflanzabstände sollen so gewählt werden, dass ein blickdichtes Gehölz entsteht. Ziel der Maßnahme ist die Wiederherstellung und Entwicklung des Waldgarten-Charakters sowie die Abschirmung der Wohnbebauung zur Straße und zur Eisenbahn.

7.5.4 Ersatzaufforstung

Der Wald mit Charakter eines Kiefernforstes mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen ist von besonderer ökologischer Bedeutung als Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel und besitzt durch den beträchtlichen Anteil an Laubbäumen mit einem Kronendurchmesser von mehr als 10 m eine außerordentlich hohe landschaftsbildprägende Bedeu-

tung. Durch die Festlegung der Baufenster mit dem größtmöglichen Erhalt an bestehenden Bäumen wird der Verlust an ökologischer und landschaftsbildprägender Bedeutung der Fläche stark minimiert (von 272 Wald-Bäumen bleiben 212 Bäume erhalten). Die Untere Forstbehörde hat ein Kompensationsverhältnis von 1:2,13 festgelegt, das entspricht einer Erstaufforstungsfläche von 1,18 ha.

Für die zur Ersatzaufforstung vorgesehene Fläche ist beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft eine Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG zu beantragen und nach Genehmigung dem Amt für Forstwirtschaft Müllrose, Außenstelle Waldsieversdorf vorzulegen.

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der Waldumwandlung soll eine Ersatzaufforstung in einem Umfang von 1,18 ha mit standortgerechten einheimischen Baumarten vorgenommen werden. Nach Abstimmung mit dem Amt für Forstwirtschaft und dem Eigenbetrieb Wald der Stadt Strausberg wurde eine Erstaufforstungsfläche auf den Flurstücken 488/3 und 489 der Flur 13 der Gemarkung Strausberg bereit gestellt. Die Fläche ist Bestandteil einer insgesamt ca. 5,5 ha großen, zusammenhängenden Fläche, die vom Stadtförster als Erstaufforstungsfläche festgelegt wurde und umfasst die gesicherte, ehemalige Hausmülldeponie Johanneshof. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme als Ersatzaufforstungsfläche ist die Erarbeitung einer Anbauempfehlung bzw. eines Standortgutachtens zum Nachweis, dass der Boden die für eine Erstaufforstung erforderliche Qualität aufweist. Bei der Auswahl der Anpflanzung ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung der auf den Altdeponiekörper aufgetragenen Grobprofilierungsschicht nicht erfolgt. Die entsprechende Untersuchung hat ergeben, dass die Fläche für eine Erstaufforstungsmaßnahme geeignet ist.

Die Fläche ist Bestandteil der Entwicklungskonzeption für den Stadtteil Fasanenhöhe und im Freiraumkonzept als naturnahe Erholungsfläche dargestellt. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, die Fläche nach Sicherung der Deponie zu bepflanzen und zur Begehung freizugeben. Dies ist auch innerhalb einer Waldfläche möglich. Damit entspricht die mögliche Nutzung der Empfehlung des Freiraumkonzeptes. Der unverbindlichen Darstellung des FNP (Grünfläche / Parkanlage), die auf der Entwicklungskonzeption Fasanenhöhe basierte, wird damit nicht widersprochen.

Die Stadt hat für die Flurstücke 488/3 und 489 der Flur 13 der Gemarkung Strausberg beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft eine Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG beantragt, die sie dem Vorhabenträger zur Verfügung stellen wird. Die Erstaufforstung in der notwendigen Größenordnung von 1,18 ha soll auf dem Flurstück 489 im Anschluss an die vertraglich bereit gestellte gesicherte Erstaufforstungsfläche auf dem Flst. 488/3 erfolgen.

Erstaufforstungsfläche



Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss einen Dienstleister mit der Ersatzaufforstung (einschließlich Vorbereitung der Kulturfläche) zu beauftragen. Der genaue Zeitpunkt der Aufforstung ist mit der Stadtforst Strausberg abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die dafür anfallenden Kosten zu übernehmen. Es wird eine 5-jährige Pflege der Aufforstung sowie ggf. Nachbesserungen und ein Zaunbau vereinbart. Bis zur Abnahme der "gesicherten Kultur" nach 5 Jahren hinterlegt der Vorhabenträger eine Bürgschaft in Höhe von 25.000 €. Ein Jahr nach Durchführung der Waldaufforstung, wenn die Anwuchssicherung erfolgt ist, können 7.500 € von der Bürgschaft freigegeben werden. Die restlichen 17.500 € werden nach Abnahme der Aufforstung als gesicherte Kultur freigegeben. Nach Herstellung der gesicherten Kultur wird der Wald in den Stadtforst übernommen.

- Zur Vorbereitung der Pflanzfläche hat gegebenenfalls eine Mahd zur Vermeidung von Grasfrösten oder eine Beseitigung unerwünschter Vegetation (Eschenblättriger Ahorn) zu erfolgen.
- Die Anlage der Kultur soll mit den Baumarten Traubeneiche (70%), Größe 30-50 bzw. 50-80 sowie Hainbuche und Ahorn (30%), Größe 40-100 erfolgen. Der Reihenabstand beträgt 2m, der Pflanzabstand bei Eiche 0,5m, bei Ahorn 1,2 m. Nebenbaumarten können gruppen- bis horstweise eingemischt werden.
- Eine Waldrandgestaltung im Bereich der Flächenaußenränder, Hanglagen und Wegeränder soll mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (Wildapfel, Wildbirne, Hainbuche, Feldahorn, Flatterulme, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen) erfolgen.
- Bei einem Reihenabstand von 2m und einem Pflanzabstand von durchschnittlich 0,5 m wird von 9.000 bis 10.000 Pflanzen pro Hektar ausgegangen. Bei einer Fläche von 1,18 ha sind das ca. 11.000 Pflanzen.
- Ein Zaunbau zur Sicherung der Kultur gegen Hasen und Rehwild von ca. 550 m (abhängig von der genauen Flächenfestlegung) hat zu erfolgen.

Details und ggf. kleine Änderungen der Flächenkulisse müssen der jeweiligen Situation und Gegebenheit vorbehalten bleiben und vor Ort mit dem Werkleiter der Stadtforst Strausberg abgestimmt werden.

Die Waldumwandlung wird damit im Rahmen des Bebauungsplans abschließend behandelt, so dass spätere Genehmigungen nicht mehr erforderlich sind. Die Maßnahme einschließlich erforderlicher Sicherheitsleistungen ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

7.5.5 Bilanzierung

Siehe Tabelle nächste Seite

Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich bzw. Ersatz

Eingriff					erforderlicher Kompensationsumfang	Landschaftspflegerische Maßnahme				
Verursacher	Konfliktsituation					Art der Maßnahme		Umfang (Fläche, Länge, Anzahl)	Ziel der Maßnahme	Erreichen des Kompensationszieles
	Art und Intensität	Umfang				Bez./Nr. d. Maßnahme	Beschreibung			
		baubedingt	anlaubebedingt	betriebsbedingt						
Schutzgut: Boden										
Vollversiegelung für Gebäude	Vollständiger Funktionsverlust	1 400 m ²	1 400 m ²	0	nach § 13a BauGB nicht erforderlich					Eingriff gilt als bereits erfolgt
Teilversiegelung zu 50 % für Zufahrten, Terrassen, Gehwege und Kfz-Stellplätze	Überprägung des Bodens, Funktionsverlust ca. 50%	900 m ²	900 m ²	0		M1	Minimierung des Versiegelungsgrades von Gehweg- und Platzflächen auf 50 %	900 m ²	Minderung der Intensität der Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung durch teilweise Erhaltung der Bodenfunktionen	Der Eingriff kann teilweise vermindert werden.
					nach § 13a BauGB nicht erforderlich					Eingriff gilt als bereits erfolgt
Schutzgut: Biotope/ Tiere und Pflanzen										
Umnutzung von Wald in Wohnbaufläche	vollständiger Funktionsverlust als Lebensraum sowie naturfernen Überprägung	5 549 m ²	5 549 m ²	0	1:2,13	E1	Neuaufforstung Waldfläche	1,18 ha	Schaffung von Waldersatz als Lebensraum für walddtypische Tier- und Pflanzenarten	Eingriff wird ersetzt
						F1/CEF1	Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	ca. 350 m ² , 5 Bäume, 102 Sträucher	Wiederherstellung und Entwicklung des Waldgarten-Charakters, Abschirmung zur Straße und Eisenbahn	
						CEF2	Anbringen von Nistkästen für Vögel	1 Stck. pro Höhlenbaum	Ersatz von potenziellen Habitat- und Brutstätten	Eingriff wird ersetzt
Errichtung von Gebäuden	Verlust von Bäumen als Lebensraum	4 Bäume	4 Bäume	0	nach § 13a BauGB nicht erforderlich					Eingriff gilt als bereits erfolgt
Errichtung von Gebäuden, Zufahrten, Terrassen, Gehwege und Kfz-Stellplätze	Vernichtung halbnatürlicher Trittrasengenschaften als Biotop und Lebensraum	1 150 m ²	1 150 m ²		nach § 13a BauGB nicht erforderlich					Eingriff gilt als bereits erfolgt

8. Baumfällungen

Zur Sicherung des Baumbestandes und zur Erleichterung der Umsetzung des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für alle geschützten Bäume, die in dem Plan „Bestand und Planung“ des Grünordnungsplans nicht als „Baumverlust“ gekennzeichnet sind, sind bei geplanter Inanspruchnahme für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen Anträge auf Baumfällgenehmigungen bei der Stadt Strausberg zu stellen. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Baumfällungen werden die Abgrenzungen von sogenannten „Baumerhaltflächen“ aus den Bauantragsunterlagen und das Städtebauliche Konzept aus dem Bebauungsplan herangezogen, welches grundsätzliche Vorschläge für die Anordnung der o.g. Anlagen unter Inanspruchnahme möglichst weniger zusätzlicher Bäume beinhaltet sowie der Grünordnungsplan. Danach sind die einheimischen und landschaftsbildprägenden Laubbäume mit mittlerer bis hoher Vitalität der Arten Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Winter-Linde, Hänge-Birke, Rotbuche, Hainbuche, Trauben-Eiche und Stiel-Eiche von besonderer ökologischer Bedeutung. Dagegen sind Altkiefern, die ihr natürliches Lebensalter erreicht haben, und u. a. Robinien als nicht heimische Art zwar ebenfalls entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg geschützt, werden aber für das Plangebiet als nicht besonders ökologisch wertvoll eingeschätzt.

Sollten im Gegenzug dafür Bäume erhalten werden, die in dem Plan „Bestand und Planung“ des Grünordnungsplans als „Baumverlust“ gekennzeichnet sind, können diese entsprechend ihres Stammumfanges angerechnet werden. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ersatzes gem. Baumschutzsatzung wird lediglich die Differenz zwischen den Stammumfängen der zu fällenden und der erhaltenen Bäume zu Grunde gelegt.

9. Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Belang des Umweltschutzes die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass geprüft werden soll, inwieweit im Rahmen des Bauplanungsrechts die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie unter umweltbezogenen Gesichtspunkten unterstützt werden kann. Dies kann sowohl durch die Ausweisung von Sondergebieten für die Nutzung von Wind- und Sonnenenergie wie auch durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB erfolgen (Festsetzung baulicher Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergien). Festsetzungen nach Nr. 23 b müssen die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt haben, die den Einsatz erneuerbarer Energie ermöglichen sollen, z.B. Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung der Sonneneinstrahlung, Mindestdachneigungen und -dachflächengrößen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende Maßnahmen erleichtern. Darüber hinaus können Festsetzungen auch zum sparsamen Umgang mit Energie beitragen: Anordnung der Baufenster in windgeschützten Lagen, kompakte Gebäudeformen oder geschlossene Bauweisen. In Frage kommen auch Ausweisungen von Standorten für Anlagen der Kraft-Wärme-Koppelung in Zuordnung zu Wohngebieten.

Mit dem seit dem 1.1.2009 geltendem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wurden die Anforderungen an Neubauten erheblich verschärft. Neubauten müssen ihren Wärmebedarf anteilig mit erneuerbaren Energien decken, bei solarer Strahlungsenergie zu mindestens 15%, bei Biogas zu mindestens 30% und bei Geothermie und Umweltwärme zu mindestens 50%. Bei einem Wohnhaus mit einer Nutzfläche von 100 m² muss der Sonnenkollektor beispielsweise 4 m² groß sein. Ersatzweise können andere klimaschonende Maßnahmen ergriffen werden: Stärkere Dämmung (Energiebedarf 15% niedriger als gem. Energieeinsparverordnung)

oder unter bestimmten Bedingungen Bezug von Fernwärme oder Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes im Plangebiet, den zu erhalten zentrale Zielstellung des Bebauungsplanes ist, sind die Gebäude zwar windgeschützter als auf freier Fläche, ist eine effektive Nutzung der Solarenergie jedoch nur bei den 3 geplanten Gebäude in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets möglich. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Eigentümerstruktur und der zeitlich nicht einzuordnenden Umsetzung des Planes erscheint auch eine zentrale Anlage der Kraft-Wärme-Koppelung wenig sinnvoll. Geeignet ist der Standort hingegen z.B. durch seine Lage außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten für eine Wärmeversorgung durch Erdwärme (Geothermie). Dies oder auch die Errichtung von sogenannten Passivhäusern bietet sich insbesondere für die 3 geplanten Parzellen in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets an, die von der Garzauer Straße aus erschlossen werden. Innerhalb der Garzauer Straße im Bereich des Plangebiets befindet sich keine Erdgasleitung. Ein Anschluss an das bestehende Netz kann zwar hergestellt werden, verursacht jedoch entsprechende Kosten. Die Wirtschaftlichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Einsatz höherer Baukosten für einen Passivhausstandard wird dadurch an dieser Stelle gefördert bzw. teilweise kompensiert.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet eignet sich für eine Erdwärmeversorgung. Insbesondere für die 3 von der Garzauer Straße aus erschlossenen Grundstücke wird eine Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien bzw. ein Passivhausstandard empfohlen, da bisher keine Erdgasleitung anliegt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Der Verdacht auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird daher als Hinweis aufgenommen. Für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe sind nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 besondere Sicherungsaufgaben durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten für die Bebauung im gesamten Planbereich und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in geeigneter Weise nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig.“ (§§ 11 und 12 BbgDSchG)

11. Bodenbelastungen

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat mitgeteilt, dass seine Stellungnahme ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit ersetzt. Es wird jedoch auf die §§ 2 und 3 KampfmV) hingewiesen.

Seitens der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wurde noch auf die §§ 31 und 37 des Abfallgesetzes hingewiesen.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“ (§ 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV)

Beim Auffinden von Kontaminationen und / oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Mär-kisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen. (§ 31 BbgAbfBodG)

III. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 43/08 „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 02. April 2009 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 17. April 2009 im Amtsblatt erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 25.3.2009 mitgeteilt, dass die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP e.V. derzeit nicht vereinbar ist, jedoch dem Entwurf des LEP B-B entspricht, der den LEP e.V. ersetzen wird. Mit der inzwischen eingetretenen Rechtskraft des LEP B-B ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 27.4.2009 fand eine Bürgerversammlung gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zur Erörterung der Planung statt. Es wurden die von den anwesenden Bürgern vorge-tragenen Fragen zu Art und Maß der Nutzung, zur Erschließung und Grünordnung diskutiert und beantwortet. Die Bürger konnten die Unterlagen zudem vom 20.4 bis zum 24.4. 2009 in der Stadtverwaltung einsehen und Stellungnahmen abgeben. Bedenken gegen die Lärmschutz-wand wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse am Bahnübergang Rosa-Luxemburg-Straße führten unter Beteiligung der betroffenen Träger zur Rücknahme der Lärmschutzwand um 20m und Abstimmung einer Fahrbahnschwelle zur Geschwindigkeitsreduzierung.

Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten im Parallelverfahren. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 21.9.2009 bis zum 21.10.2009.

Erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Form einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 7.7.2010 statt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Frist zur Stellungnahme wurde auf 2 Wochen verkürzt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss soll am 4.11.2010 gefasst werden.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 GVBl. Brandenburg I, S. 226)

V. ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Die festgesetzte Grundfläche (GR) bezieht sich auf bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO auf dem jeweiligen Baugrundstück
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 m² nicht unterschreiten.
§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
4. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen pro Baugrundstück die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO insgesamt 90 m² nicht überschreiten. Davon sind max. 70 m² außerhalb der Baufenster zulässig.
§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche EFGE Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen.
§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB
7. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Garzauer Straße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 25 m von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Garzauer Straße entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 25 (Eisenbahntrasse) ein mindestens 1,80 m hoher Lärmschutzzaun (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Unterkante Bahnschiene) mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 20 dB (A) zu errichten. Dies gilt nicht für die letzten 20 m bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Rosa-Luxemburg-Straße.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Bahntrasse zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche ABCDA ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung auf dem Flurstück 57 4 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm sowie 90 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung auf dem Flurstück 56 sind 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm sowie 12 Sträucher zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche EFGE Neupflanzungen nur bis zu einer Wuchshöhe von 1,0 m zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
12. Pro Baugrundstück sind auf einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 15% des Grundstückes Bäume zu erhalten (Baumerhaltfläche). Bei Abgang von Bäumen innerhalb dieser Fläche ist ein gleichartiger Ersatz (STU 18/20 cm) innerhalb dieser Fläche zu pflanzen. Die Flächengrößen von zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Erhalt oder zum Pflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können zu 50% auf die erforderliche Baumerhaltfläche angerechnet werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
13. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Fläche EFGE Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Hinweise ohne Normcharakter

Dachgestaltung

Die Traufhöhen und Dachneigungen, sowie die Art der Dachziegel sollten so gewählt werden, dass die besonders bedeutenden Bäume, deren Kronen in einen der Hausgrundrisse hineinragen, deren Stamm jedoch außerhalb des Grundrisses steht, erhalten bleiben können und ihre Kronen durch die Dachkonstruktion nicht berührt werden.

Es ist zu empfehlen, glasierte Ziegel zu wählen, die das laubfallbedingte Ansetzen von organischer Masse auf den Dachsteinen verhindern.

Artenschutz

Im Rahmen des Artenschutzes ist vor der Fällung von Bäumen eine Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Empfohlen wird die Fällung im Winter, wenn die Tiere nicht aktiv sind und eine Tötung beim Fällen ausgeschlossen werden kann. Falls ein Besatz mit Fledermäusen ermittelt wird, ist die Rodung fledermausverträglich im Beisein eines Fledermauspezialisten durchzuführen. Damit das Quartier vollständig erhalten bleiben kann, muss der Baum abschnittsweise gefällt werden. Der Abschnitt mit der Höhle ist zu sichern und in einiger Entfernung zur Bebauung in geeigneter Umgebung wieder aufzustellen.

Durch Fällungen gehen möglicherweise Höhlenbäume verloren, die eine Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten haben können. Um den Verlust zu kompensieren, sollen Nistkästen für die potenziell betroffenen Arten an geeigneten Bäumen angebracht werden. In einer Übergangszeit von fünf Jahren müssen die Kästen jährlich nach der Brutzeit gesäubert werden.

Baumfällungen

Für alle geschützten Bäume, die in dem Plan „Bestand und Planung“ des Grünordnungsplans nicht als „Baumverlust“ gekennzeichnet sind, sind bei geplanter Inanspruchnahme für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen Anträge auf Baumfällgenehmigungen bei der Stadt Strausberg zu stellen. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Baumfällungen werden die Abgrenzungen von sogenannten „Baumerhaltflächen“ aus den Bauantragsunterlagen und das Städtebauliche Konzept aus dem Bebauungsplan herangezogen, welches grundsätzliche Vorschläge für die Anordnung der o.g. Anlagen unter Inanspruchnahme möglichst weniger zusätzlicher Bäume beinhaltet sowie der Grünordnungsplan. Danach sind die einheimischen und landschaftsbildprägenden Laubbäume mit mittlerer bis hoher Vitalität der Arten Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Winter-Linde, Hänge-Birke, Rotbuche, Hainbuche, Trauben-Eiche und Stiel-Eiche von besonderer ökologischer Bedeutung. Dagegen sind Altkiefern, die ihr natürliches Lebensalter erreicht haben, und u. a. Robinien als nicht heimische Art zwar ebenfalls entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg geschützt, werden aber für das Plangebiet als nicht besonders ökologisch wertvoll eingeschätzt.

Sollten im Gegenzug dafür Bäume erhalten werden, die in dem Plan „Bestand und Planung“ des Grünordnungsplans als „Baumverlust“ gekennzeichnet sind, können diese entsprechend ihres Stammumfanges angerechnet werden. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ersatzes gem. Baumschutzsatzung wird lediglich die Differenz zwischen den Stammumfängen der zu fällenden und der erhaltenen Bäume zu Grunde gelegt.

Erneuerbare Energien

Das Plangebiet eignet sich für eine Erdwärmeversorgung. Insbesondere für die 3 von der Garzauer Straße aus erschlossenen Grundstücke wird eine Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien bzw. ein Passivhausstandard empfohlen, da bisher keine Erdgasleitung anliegt.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in geeigneter Weise nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 und 12 BbgDSchG).

Bodenbelastungen

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. (§ 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV).

Beim Auffinden von Kontaminationen und / oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen. (§ 31 BbgAbfBodG)

Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43/08 „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“ gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg.

Pflanzliste (Empfehlung)**Bäume:**

Berg-Ahorn	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
Spitz-Ahorn	<i>(Acer platanoides)</i>
Feldahorn	<i>(Acer campestre)</i>
Bastard-Eiche	<i>(Quercus robur x petraea)</i>
Winter-Linde	<i>(Tilia cordata)</i>
Sommer-Linde	<i>(Tilia platyphyllos)</i>
Flatter-Ulme	<i>(Ulmus laevis)</i>
Gemeine Esche	<i>(Fraxinus excelsior)</i>
Sand-Birke	<i>(Betula pendula)</i>
Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Eberesche	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Sträucher:

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Haselnuss	<i>(Corylus avellana)</i>
Weißdorn	<i>(Crataegus spec.)</i>
Roter Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Pfaffenhütchen	<i>(Euonymus europaea)</i>
Gemeiner Liguster	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Hundsrose	<i>(Rosa canina)</i>
Schwarzer Holunder	<i>(Sambucus nigra)</i>
Gemeiner Schneeball	<i>(Viburnum opulus)</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Plan “Bestand – Planung” aus dem Grünordnungsplan

