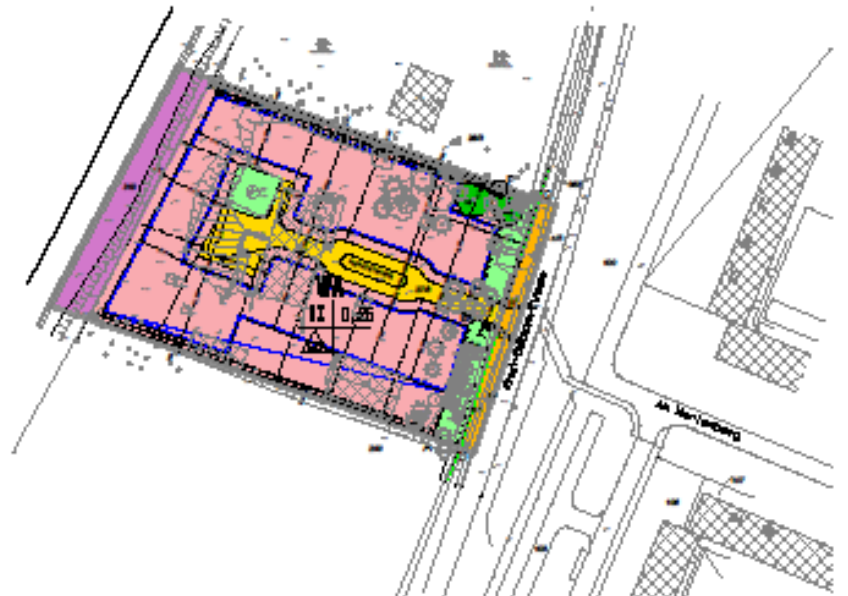




Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 44/09 "Wohngebiet am Stadtwald-Nord"

Begründung



Satzungsexemplar
20. Mai 2010

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Inhalt	Seite
I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Anwendbarkeit des § 13 a BauGB: B- Plan der Innenentwicklung	3
3. Plangebiet	4
3.1. Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
3.3. Naturräumliche Situation	6
3.3.1. Naturraum, Geologie und Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild	6
3.3.2. Bestandsanalyse und Bewertung	8
3.3.2.1. Arten und Biotope	8
3.3.2.2. Biotoptypenbeschreibung und -bewertung	8
3.3.2.3. Faunistischer Bestand und deren Lebensräume	13
3.4. Denkmalpflege	13
3.5. Planungsrechtliche Beurteilung	13
4. Planungsvorgaben	14
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	14
4.2. Übergeordnete Planungen und Verordnungen	15
II. PLANINHALT	16
5. Ziele der Planung	16
5.1. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept	16
5.2. Verkehrliche Erschließung	16
5.3. Technische Erschließung	17
5.4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	17
5.5. Immissionsschutz	18
6. Planinhalt und Festsetzungen	2
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	2
6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	2
6.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	2
6.4. Verkehrsflächen	20
6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.6. Immissionsschutzmaßnahmen	21
6.7. Pflanz- und Erhaltbindungen	23
6.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
7. Auswirkungen der Planung	25
7.1. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	25
7.2. Wohnfolgebedarfe	26
7.3. Verkehrliche Auswirkungen	26
7.4. Auswirkungen auf den Haushalt	26
7.5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
7.5.1. Konfliktanalyse	26
7.5.2. Schutz- und Minimierungsmaßnahmen	29
7.5.3. Landschaftspflegerische Maßnahme	30
7.5.4. Waldumwandlung	30
7.5.5. Bilanzierung	32

7.5.6	Artenschutzrechtliche Anforderungen	32
7.5.7	Erneuerbare Energien	35
7.5.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	35
7.5.9.	Altlasten	35
III.	Verfahren	36
IV.	Rechtsgrundlagen	37
V.	Anhang	37
	Textliche Festsetzungen	38
	Pflanzliste	40
	Quellen	41
	Tab. 4 Bilanzierung	42
	Höhenprofile	43
	Bestandsplan Grünflächen – Biotoptypen, Flächenbefestigungen, ökologische Wertigkeit der Grünstrukturen, erhaltenswerte Einzelgehölze	44
	Städtebaulicher Entwurf	45

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Strausberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hauptsächlich für die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf einer Gewerbebrache zu schaffen.

Im August 2008 wurde für eine Bebauung des Flurstücks 27/3 der Flur 8 der Gemarkung Strausberg, Ernst-Thälmann-Straße 73 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Dieser war nach § 35 BauGB zu beurteilen und wurde vor Ablehnung vom Antragsteller zurück gezogen. Im Interesse der Stadt Strausberg ist die Schaffung von Baurecht über einen verbindlichen Bauleitplan. Die Bemühungen, das nördlich angrenzende Grundstück Ernst- Thälmann- Str. 74, bebaut mit der Ruine einer Fabrikantenvilla, in die Planung mit einzubeziehen, wurden von den Eigentümern dieses Grundstücks nicht unterstützt.

Die Stadt Strausberg ist bestrebt, auch mit dem zu beplanenden 8010 m² großen Grundstück das Angebot an Baugrundstücken in innerstädtischen und zentrennahen Lagen zu vergrößern, 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innenstadtnahe Fläche, die verkehrsmäßig sehr gut angebunden ist. Der Geltungsbereich befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich, auch wenn er als Bestandteil der Siedlungsfläche einzuschätzen ist. Zur Schaffung von Baurecht ist daher die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 5.3.2009 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 brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Mit der Ernst-Thälmann-Straße, einer Landesstraße steht eine hervorragende 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, so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

3 Plangebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Grundstück liegt in etwa 3 km Entfernung südlich des Stadtzentrums direkt an der L 23 (in diesem Bereich Ernst-Thälmann-Straße). Es hat eine nördliche Ausdehnung von ca. 750 Metern und eine westliche Ausdehnung von ca. 115 Metern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,97 ha und befindet sich am nördlichen Rand eines der Strausberger Vorstadt zuzurechnenden Wohngebietes.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 26/3 der Flur 8, auf dem die Ruine einer Fabrikantenvilla steht;
- im Osten durch das Flurstück 360, das zur Ernst-Thälmann-Straße zählt und teilweise mit einem Gehweg bebaut ist, teilweise die Fahrbahn darstellt;
- im Süden durch das Flurstück 300, einem kleineren zusammenhängenden Waldstück;
- im Westen durch das Flurstück 319, auf dem die Trasse der Strausberger Straßenbahn verläuft. Das Plangebiet reicht bis zur Schienenachse.

3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliche Einordnung des Gebietes

Städtebaulich ist die Umgebung des Plangebietes geprägt von den 6-geschossigen Wohnblöcken auf der Ostseite der L 23 und dem ausgedehnten Stadtwald, der sich auf der Westseite des Grundstücks befindet und von der Straßenbahntrasse durchschnitten wird. Südlich schließt sich ein etwa 120 Meter breites Waldstück an, das bis zu dem Einfamilienhausgebiet reicht, welches über den Bebauungsplan 26/98 „Wohnbebauung an der Ernst-Thälmann-Straße“ planungsrechtlich entwickelt wurde.

Entwicklungsgeschichte

Auf dem Grundstück, das ursprünglich gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Flurstück 26/3 im Besitz eines Fabrikanten stand, befanden sich die Betriebsgebäude einer Brauerei, während sich auf dem nördlichen Teil die Villa der Fabrikantenfamilie befand, die sich heute noch als Ruine präsentiert.

Nach der Enteignung wurde das Plangebiet als Standort für die Strausberger Feuerwehr genutzt und intensiv mit einem Unterkunfts- und Fahrzeuggebäude und diversen Nebengebäuden bebaut. Später entstand neben dem Gebäude der Feuerwehr ein ca. 35 Meter hoher Feuerwachturm, auf dem heute eine Kamera installiert ist.

1998 räumte das Feuerwehrtechnische Zentrum das Gelände und wechselte an den Standort am Grenzweg.

Dem Rückübertragungsverlangen der Erben der ehemaligen Brauereieigner wurde nicht entsprochen, und im Jahr 2008 hat der Vorhabenträger das Grundstück, das eine Größe von ca. 8010 m² hat, vom Landkreis erworben mit dem Ziel, auf diesem aufgelassenen Feuerwehrstandort Einzelhäuser unter der Maßgabe zu errichten, den Feuerwachturm zu erhalten und in die Bebauung zu integrieren. Im weiteren Verfahren soll die Möglichkeit geprüft werden, die

Kamera auf einen anderen Standort zu verlagern, um dann auch den Turm, der das Landschaftsbild stört, ebenfalls abzutragen.

Baulicher Bestand

Das Grundstück ist mit ruinösen Altgebäuden, einem 2-geschossigen Hauptgebäude mit Schlauchturm, zwei eingeschossigen barackenartigen Nebengebäuden und diversen Kleinschuppen sowie einem einzeln stehenden runden Feuerwachturm bebaut.

988 m² der Fläche nehmen die Altgebäude in Anspruch, weitere 1653 m² der Fläche sind betonierte, d.h. etwa 31 % der Fläche sind im Bestand bereits voll versiegelt.

Das Grundstück ist stark bewegt, die Höhendifferenz zwischen dem niedrigsten und höchsten Punkt am Feuerwachturm beträgt etwa 4 Meter, wahrscheinlich wurde beim Bau der Feuerwehr erheblich Erdmaterial aufgebracht oder Gebäudeteile der ehemaligen Brauerei überbaut. Dies führt bei der Neugestaltung der Zufahrtswege und der Bebauung zu erheblichen Geländeneigungen, die einen landschaftlichen Reiz ausüben können.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 27/3 befindet sich im Privatbesitz des Vorhabenträgers, der jetzige Besitzer hat es im Jahr 2008 vom Landkreis Märkisch-Oderland erworben. Die grundbuchliche Eintragung in das Grundbuch von Strausberg, Blatt 1064, ist noch nicht erfolgt.

Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit hinsichtlich der Duldung des Feuerwachturmes und ein Betretungs- und Unterhaltungsrecht zugunsten des Amtes für Forstwirtschaft Müncheberg eingetragen.

Die Straßenflurstücke stehen im Eigentum des Landes Brandenburg und das Bahngrundstück im Eigentum der Strausberger Eisenbahn.

Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird über die Landestraße L 23 Ernst-Thälmann-Straße, der Haupt-Nord-Südverbindungsstraße in Strausberg, verkehrlich mit motorisiertem Individualverkehr und öffentlichem Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Sowohl über die weiter südlich von der Ernst-Thälmann-Straße abzweigende Garzauer Straße als auch über die weiter nördlich von ihr abzweigende Altlandsberger Chaussee (L23) erreicht man die L 33 in Richtung Altlandsberg / Berlin sowie die L 303 in Richtung B 1 / B5 / Berlin und gelangt somit auf direktem Wege sowohl nach Hennickendorf im Süden, nach Rehfelde im Osten, nach Eggersdorf, Petershagen, Altlandsberg und Berlin im Westen sowie ins Stadtzentrum nach Norden.

Auf der Ernst-Thälmann-Straße verkehren 4 Buslinien sowohl ins Stadtzentrum als auch zum S- und Regionalbahnhof Strausberg.

Die Strausberger Straßenbahn verkehrt direkt hinter dem Grundstück. Ihre nächstgelegene Haltestelle „Hegermühle“ ist fußläufig im Mittel 250 Meter entfernt und verkehrt ebenso ins Stadtzentrum und zum Bahnhof, tagsüber im starren 20-Minutentakt, am Wochenende im 40-Minutentakt. Sie bindet im Süden an den S-Bahnhof Strausberg an und im Norden endet sie vor der Altstadt bei der Haltestelle Lustgarten. Gekreuzt wird ausschließlich im Bahnhof Hegermühle, alle anderen Stationen der Bahn sind einfache Haltepunkte ohne Begegnungsmöglichkeit. Die einfache Fahrt dauert jeweils 14 Minuten. Die Straßenbahn gewährleistet so eine sehr schnelle Verbindung in das Zentrum und zum S-Bahnhof Strausberg.

Die nächstgelegene Haltestelle der S5 nach Strausberg-Nord und Berlin befindet sich in etwa 700 Meter Fußweg zum Baugebiet. Die S 5 fährt im 40-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg-Stadt und im 20-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg und stellt ebenso eine schnelle Verbindung nach Berlin dar.

Soziale Infrastruktur

Die zum Plangebiet nächst gelegene Kindertagesstätte befindet sich im westlich angrenzenden Wohngebiet Hegermühle. Dort ist auch die „Hegermühlengrundscheule“. An weiterführenden Schulen gibt es in Strausberg ein breites Angebot. Senioreneinrichtungen sind im Stadtgebiet ebenfalls vorhanden.

3.3 Naturräumliche Situation

3.3.1 Naturraum, Geologie und Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild

Landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Strausberg innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 4.6.2009 ist die Überplanung der Fläche im Interesse der Stadt Strausberg zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbar.

Im Süden, Westen und Norden grenzt das Plangebiet an Teile eines großen Waldgebietes, das sich zwischen Strausberg und der Nachbargemeinde ausdehnt. Großteils handelt es sich um Kiefernreinbestände mit unterschiedlich dichtem Unterwuchs aus Laubgehölzen, sodass die Bestände heute als Mischwald bezeichnet werden können.

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 Plangebiet weist eine Höhe über NN von etwa 71 m auf und ist sehr bewegt mit Höhenabweichungen von bis zu 4 m. Es wird von einer Aufschüttung im Bereich des Feuerwachturmes ausgegangen. 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 Plangebietes befinden sich keine historisch bedeutsamen Fundstellen oder Bodendenkmäler. Weiterhin sind weder im Gebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen ausgewiesen.

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

Wasser

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 Annafließ vor.

Laut Landschaftsplan ist im betrachteten Raum die potenzielle Grundwasserneubildung relativ hoch, im Plangebiet wird sie aktuell durch die relativ hohe Verdunstung der Baumbestände ver-

ringert. Die Qualität des gebildeten Grundwassers unter dem Baumbestand ist vermutlich gut, eine negative Beeinflussung durch die Nachbargrundstücke ist vermutlich nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes nach § 19 WHG.

Im Regionalplan ist der Bereich allerdings einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassernutzung zugeordnet. Dem Grundwasserschutz kommt bei dem geplanten Bauvorhaben mittlere Bedeutung zu.

Oberflächengewässer befinden sich weder im Planungsgebiet noch in seiner näheren Umgebung und brauchen daher nicht näher betrachtet zu werden.

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 Zeitanteile zeigen, dass auch Winde aus verschiedenen anderen Richtungen häufig vorkommen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Wald- und Wiesenvegetation ein frischluftbildender Bereich, die Wirkung ist jedoch durch seine geringe Flächengröße eingeschränkt. Es liegt in einer Kaltluftbahn mit Abfluss in südwestliche Richtung. Diese Kaltluftbahn ist jedoch durch die Bebauung im östlich angrenzenden Wohngebiet aufgrund höherer Bebauung und eines hohen Versiegelungsgrades in seiner Funktion beeinträchtigt. Diese Flächen sind Überwärmungsgebiete und beeinflussen so auch das Plangebiet.

Geringe bis mäßige Immissionsbelastungen ergeben sich aus der Lage östlich der Großstadt Berlin. Bei Winden aus den Hauptwindrichtungen ist das Plangebiet 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 Ernst- Thälmann-Straße mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen von 5.100 bis 5.500 Fahrzeugen je Richtung innerhalb von 24 Stunden (10.6.2008) verursacht Belastungen durch Verkehrslärm und erhöhte Schadstoffbelastungen mit Nitrit, Ammoniak, Schwefel, Phenol, Schwermetallen aus den Abgasen, dem Abrieb der Reifen (Fahrbahn- und Bremsbelag) den Tropfverlusten von Kraftstoffen, Ölen und Frostschutzmitteln.

Durch die Strausberger Eisenbahn im Westen besteht zwar eine gewisse Lärmbelastung (auf dem Gleis verkehren wochentags ca. 97 Züge, am Wochenende ca. 42 Züge täglich), eine von der Bahn verursachte Schadstoffbelastung ist zu vernachlässigen, allenfalls Staubbelästigungen sind zu verzeichnen.

Es existieren im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine genehmigungsbedürftigen bzw. anzeigepflichtigen Anlagen nach BImSchG.

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

Landschaftsbild und Erholungswert

Das Grundstück vermittelt durch den ruinösen Zustand der Gebäude und die Verwahrlosung in den letzten Jahren, in denen das Gelände ungenutzt war, einen negativen Eindruck auf das Stadt und Landschaftsbild.

Das Grundstück ist eingezäunt, die Waldbereiche sind durchkrautet, so dass die Zugänglichkeit weitgehend verwehrt ist. Entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück der Strausberger Straßenbahn befindet sich ein Trampelpfad für Tier und Mensch, der jedoch nicht als Wander-

weg bezeichnet werden kann. Der naturräumliche und nutzungsbedingte Erholungswert ist somit insgesamt mäßig.

3.3.2 Bestandsanalyse und Bewertung

3.3.2.1 Arten und Biotope

Methodik

Die Biotoptypen sind dem Plan „Bestandsplan Grünflächen – Biotoptypen, Flächenbefestigungen, ökologische Wertigkeit der Vegetationsstrukturen, erhaltenswerte Einzelgehölze“ im Anhang zu entnehmen.

Die Angaben wurden nach Maßgabe der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung Brandenburg, Stand 4. Mai 2009 durchgeführt.

Die Biotoptypen werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in 5 Wertstufen wurde anhand folgender Kriterien durchgeführt:

- Schutzstatus nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz
- Bundesartenschutzverordnung
- Naturnähe
- Seltenheit, Gefährdungsgrad
- Bedeutung für den Biotopverbund
- Schutzstatus nach der Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes vom 18.10.2001

Wertstufe 1: Sehr hohe ökologische Bedeutung (geschützte Bereiche oder Einzelpflanzen), absolut erhaltungswürdig

Wertstufe 2: Hohe ökologische Bedeutung (wichtige Bereiche oder Einzelpflanzen) für Naturhaushalt und Schutzgut

Wertstufe 3: mittlere ökologische Bedeutung

Wertstufe 4: Geringe bis mittlere ökologische Bedeutung

Wertstufe 5: Sehr geringe ökologische Bedeutung

Eine detaillierte floristische und faunistische Bestandsaufnahme im Hinblick auf Arten der roten Liste wurde nicht veranlasst, da sich im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf diese Vorkommen fanden.

3.3.2.2 Biotoptypenbeschreibung und –bewertung

Die bei der Aufnahme am 17.4.2009 und 29.4.2009 vorgefundene Vegetation gliedert sich hinsichtlich der Grünstruktur in 4 Hauptbereiche, einen Mischwaldbestand im hinteren (westlichen) Bereich, eine nahezu vollständig versiegelte Gewerbebrache im mittleren Bereich, eine Wiesenfläche im vorderen (östlichen) Bereich und kleinere Gehölzbestände unterschiedlicher Typen im nördlichen Bereich. Ein sehr kleiner Bereich (5) entlang der Ernst-Thälmann-Straße, bestehend aus einer Baumgruppe Rotfichten ist darüber hinaus von Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Bereiche 4 und 5 wurden detailliert vermessen, kartiert und visuell begutachtet, um Rückschlüsse auf den Erhaltungswert ziehen zu können, da es sich hier um die Bereiche handelt, in denen einzelne Bäume erhalten werden können,

Eine Aufstellung aller vorgefundenen Biotoptypen befindet sich in Tabelle 1.

Bereich 1: **08293** Naturnaher Laub- Nadel-Mischwald mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte (WSM)

Der westlich wiederum daran anschließende, kleinere Vorwaldbereich 4c, der Anschluss an den naturnahen Mischwald (Bereich 1) hat, weist eine geringere ökologische Wertigkeit auf. Vorzufinden ist fast ausnahmslos Ahornaufwuchs, 3 jüngere Fichten, die vermutlich gesetzt wurden und an der nördlichen Grundstücksgrenze ein mehrstämmiger Spitzahorn, der aufgrund mangelnder Vitalität als nicht erhaltenswert einzustufen ist.

Von besonderer ökologischer Bedeutung als Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel und deshalb schützenswert sind im Bereich 4 die einheimischen standortgerechten Laubbäume der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Ulme, Feldulme und Roteiche. Besonders hohe landschaftsbildprägende Bedeutung haben die Bäume mit einem Kronendurchmesser von 8 bis 10 m. Die Erhaltung der Waldkiefern ist nicht sinnvoll, da sie ihr natürliches Lebensalter demnächst erreicht haben. Der Erhalt der Robinien würde zwar den landschaftspflegerischen Zielen Landschaftsbild, Lufthygiene, Avifauna dienen, ihre Erhaltung sollte jedoch nicht Schutzziel für diese Fläche sein. Die Ersatzpflanzung heimischer und standortgerechter Bäume wird als ökologisch wirkungsvoller als der Erhalt der Robinien angesehen.

Der gesamte Bereich hat eine weniger bewegte Oberfläche, es ist daher vorgesehen, einzelne dieser Laubbäume zu erhalten. Dazu wurden die Bäume in diesem Bereich vermessen, kartiert und visuell begutachtet. Die entsprechenden Bäume sind im Plan „Bestandsplan Grünflächen – Biotoptypen, Flächenbefestigungen, ökologische Wertigkeit der Vegetationsstrukturen, erhaltenswerte Einzelgehölze“ im Anhang verzeichnet.

Bereich 5: 0715312 Einschichtige oder kleine Baumgruppen, Rottanne (BEGHM)

Die Baumgruppe besteht aus insgesamt 17 Rottannen mittleren Alters (ca. 10 Jahre). Sie sind nach der Strausberger Baumschutzsatzung nicht durchgängig geschützt, da sie teilweise noch keinen Stammumfang von 50 cm erreicht haben.

Dieses Biotop nimmt zwar nur eine relativ kleine Fläche ein und sein ökologischer Wert ist eher gering einzuschätzen. Wertvoll ist diese Baumgruppe in erster Linie für das Landschaftsbild. Aufgrund seiner Lage an der Straße stellen sie zu jeder Jahreszeit eine grüne Barriere zwischen Straße und Wohnbaufläche her und schützen in erster Linie vor Staub und Lärm.

Es ist vorgesehen, die erste Reihe der Tannen zu entnehmen, um den durchgehenden Lärmschutzwall anlegen zu können. Die hinteren Reihen sollen erhalten bleiben. Aufgrund ihres größeren Abstandes untereinander und ihrer gleichmäßigen Ästung ist auch nach Entnahme der vordersten Reihe eine gesunde Weiterentwicklung der Rottannen vorauszusehen.

Tabelle 1: Biotop- und Vegetationsstruktur des Untersuchungsraumes

Zahlen-code	Biotoptyp (nach F.Zimmermann, M.Düvel, A. Hermann, Stand 4.5.09)	Buch- staben- code	Fläche (m ²)	Dominierende Flora, Charakteristika	Schutz	Gefähr- dung	Regene- rierbar- keit	Wert- stufen ökol. Bedeu- tung.
08293	Naturnaher Laub- Nadel- Mischwald mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte	WSM	2806 davon 2440 auf 27/3	Beschreibung s.o. (Bereich 1)	nein	keine	S schwer	2
08580	Laubholzforsten mit Nadel- holzarten und sonstige Laubholzarten incl. Roteiche	WFS	345	Beschreibung s.o. (Bereich 4a)	nein	keine	X - Nicht sinnvoll	3
08684	Nadelforsten mit Laubholzar- ten, > 30% Robinie	WAKR	464	Beschreibung s.o. (Bereich 4b)	nein	keine	X - Nicht sinnvoll	3
082818	Sonstiger Vorwald aus Laub- baumarten	WVTS	158	Beschreibung s.o. (Bereich 4a)	nein	keine	X - Nicht sinnvoll	4
0715312	Einschichtige oder kleine	BEGHM	143	Beschreibung	nein	keine	X - Nicht	4

	Baumgruppen, Rotfichte			s.o. (Bereich 5)			sinnvoll	
0715011	Solitärbäume und Baumgruppen, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	BEKHA	162	3 Altkiefern, Unterwuchs Feldahorn	nein	keine	schwer	3
10113	Gartenbrache	PGB	140	Verwilderte Kulturgehölze, in Verdrängung durch Landreitgras	nein	keine	X - Nicht sinnvoll	4
12320	Industrie- und Gewerbebrache	OGB	1490	Betonflächen	nein	keine	-	-
12654	Versiegelter Weg	OVVV	163	Beton	nein	keine	-	-
12830	Sonstige Bauwerke	12830	85	Feuerwachturm auf Fundament, überwuchert mit Spontanvegetation	nein	keine	-	5
12831	Ruinen	OKSR	903	Massiv- und Leichtbauten	nein	keine	-	-
032491	Sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs <10%	RSBX	112	Nicht detailliert untersucht	nein	keine	X - Nicht sinnvoll	4
051332	Artenarme oder ruderale trockene Brachen	GATA	1433	Beschreibung s.o. (Bereich 2)	nein	keine	X - Nicht sinnvoll	3
1261222	Straße ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbewuchs	OVSB	852	Beton. schmaler, gehölzloser Randstreifen	nein	keine	-	-
1266141	Bahnanlagen mit Begleitgrün und Spontanvegetation	OVGAR	465	Spontanvegetation	nein	keine	-	4
	Summe		9721					

Tabelle 2: Gehölzliste

Baum Nummer	Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in Meter	Status	Planung
1	Waldkiefer	pinus sylvestris	137	5,0	Baumgruppe	Wegfall
2	Waldkiefer	pinus sylvestris	158	6,0	Baumgruppe	Wegfall
3	Waldkiefer	pinus sylvestris	138	6,0	Baumgruppe	Wegfall
4	Apfel	malus	42	3,0	Solitär	Erhalt
5	Waldkiefer	pinus sylvestris	157	5,0	Baumgruppe	Wegfall
6	Waldkiefer	pinus sylvestris	164	6,0	Baumgruppe	Wegfall
7	Waldkiefer	pinus sylvestris	119	5,0	Baumgruppe	Wegfall
8	Waldkiefer	pinus sylvestris	128	5,0	Baumgruppe	Wegfall
9	Waldkiefer	pinus sylvestris	140	6,0	Baumgruppe	Wegfall
10	Waldkiefer	pinus sylvestris	127	5,0	Baumgruppe	Wegfall
11	Waldkiefer	pinus sylvestris	123	5,0	Baumgruppe	Wegfall
12	Waldkiefer	pinus sylvestris	119	5,0	Baumgruppe	Wegfall

13	Waldkiefer	pinus sylvestris	160	5,0	Baumgruppe	Wegfall
14	Waldkiefer	pinus sylvestris	122	5,0	Baumgruppe	Wegfall
15	Waldkiefer	pinus sylvestris	161	5,0	Waldbaum	Wegfall
16	Roteiche	quercus rubra	116	10,0	Waldbaum	Wegfall
17	Robinie	robinia	137	8,0	Waldbaum	Wegfall
18	Feldulme	Ulmus minor	61	5,0	Waldbaum	Wegfall
19	Waldkiefer, tot	pinus sylvestris	142	5,0	Waldbaum	Wegfall
20	Robinie	robinia	60	5,0	Waldbaum	Wegfall
21	Spitzahorn	acer platanoides	132	8,0	Waldbaum	Erhalt
22	Waldkiefer	pinus sylvestris	177	5,0	Waldbaum	Wegfall
23	Robinie	robinia	64	4,0	Waldbaum	Wegfall
24	Feldulme	ulmus minor	54	3,0	Waldbaum	Erhalt
25	Bergahorn	acer pseudoplatanus	111	10,0	Waldbaum	Erhalt
26	Waldkiefer	pinus sylvestris	164	5,0	Waldbaum	Wegfall
27	Waldkiefer	pinus sylvestris	120	5,0	Waldbaum	Wegfall
28	Roteiche	quercus rubra	74	5,0	Waldbaum	Wegfall
29	Robinie	robinia	117	8,0	Waldbaum	Wegfall
30	Waldkiefer	pinus sylvestris	153	6,0	Waldbaum	Wegfall
31	Waldkiefer	pinus sylvestris	163	5,0	Waldbaum	Wegfall
32	Robinie	robinia	114	5,0	Waldbaum	Wegfall
33	Robinie	robinia	142	10,0	Waldbaum	Wegfall
34	Waldkiefer	pinus sylvestris	175	6,0	Waldbaum	Wegfall
35	Waldkiefer	pinus sylvestris	150	5,0	Waldbaum	Wegfall
36	Waldkiefer	pinus sylvestris	165	8,0	Waldbaum	Wegfall
37	Waldkiefer	pinus sylvestris	186	8,0	Waldbaum	Wegfall
38	Spitzahorn, mehr- stämmig	acer platanoides	58/60/62	8,0	Waldbaum	Wegfall
39	Rottanne	picea abies	30	3,0	Baumgruppe	Wegfall
40	Rottanne	picea abies	40	4,0	Baumgruppe	Wegfall
41	Rottanne	picea abies	37	4,0	Baumgruppe	Erhalt
42	Rottanne	picea abies	47	4,0	Baumgruppe	Erhalt
43	Rottanne	picea abies	62	4,0	Baumgruppe	Erhalt
44	Rottanne	picea abies	41	3,0	Baumgruppe	Erhalt
45	Rottanne	picea abies	35	4,0	Baumgruppe	Erhalt
46	Rottanne	picea abies	59	3,0	Baumgruppe	Erhalt
47	Rottanne	picea abies	64	4,0	Baumgruppe	Wegfall
48	Rottanne	picea abies	43	3,0	Baumgruppe	Erhalt
49	Rottanne	picea abies	54	4,0	Baumgruppe	Erhalt
50	Rottanne	picea abies	50	5,0	Baumgruppe	Erhalt
51	Rottanne	picea abies	51	4,0	Baumgruppe	Erhalt

52	Rottanne	picea abies	35	3,0	Baumgruppe	Erhalt
53	Rottanne	picea abies	46	4,0	Baumgruppe	Erhalt
54	Rottanne	picea abies	54	4,0	Baumgruppe	Erhalt
55	Rottanne	picea abies	72	4,0	Baumgruppe	Wegfall

3.3.2.3. Faunistischer Bestand und deren Lebensräume

Die Aussagen zum Tierbestand im Plangebiet und seiner Umgebung stützen sich auf die im Landschaftsplan der Stadt Strausberg getätigten Aussagen und einer Vor-Ort-Kartierung im Plangebiet. Es wird daher u.a. eingeschätzt, für welche Arten das Plangebiet 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 Teilhabräumen benutzen. Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten sind daher in diesem Bereich nicht zu erwarten. Bei mehreren Begehungen wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen gefunden.

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 relativ 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 können Brutplätze, Nahrungsbiotope, Singwarten und Deckungsbereiche für die o. g. Vögel bieten.

Amphibien und Reptilien

Da das Untersuchungsgebiet 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.

3.4 Denkmalpflege

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine für eine Denkmalpflege relevanten Bauten oder Naturgegebenheiten. Es liegen derzeit auch keine Hinweise vor auf das Vorhandensein von Bodendenkmälen.

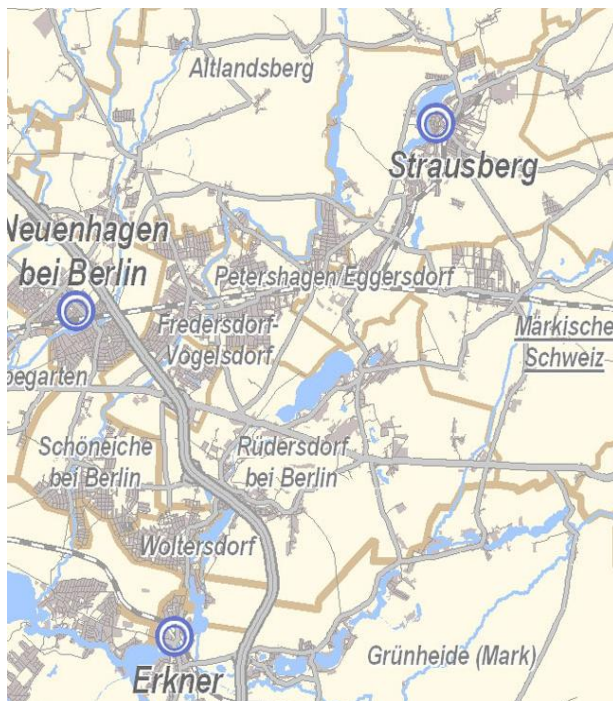
3.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet ist trotz seiner Lage im Siedlungsgebiet und der im Randbereich vorhandenen Erschließung als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Der Feuerwachturm auf dem Grundstück genießt Bestandsschutz.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von beiden Landesregierungen am 31. März 2009 jeweils als Verordnung erlassen. Er trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Danach ist das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt.



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

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 überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Planerisches Ziel bei geplanten Siedlungsverdichtungen ist die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß.

Der zur Trasse der Straßenbahn zeigende kleinere Teil des Plangebietes ist als Waldfläche (Nadel-Laub-Mischforst) ausgewiesen, Entwicklungsziel ist die Erhöhung der Grundwasseranreicherung und naturnaher Umbau in Laubmischwald mit einheimischen standortgerechten Baumarten.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“. Die Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken der Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ für das Plangebiet wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 22.12.2009 erklärt.

Wald nach LWaldG

Teile des Baumbestandes auf dem Flurstück 27/3 sind Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Dies hat die untere Forstbehörde mit Schreiben vom 20.2.06 mitgeteilt. 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.

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.

Die Forst- und Untere Naturschutzbehörde wurden im B-Planverfahren beteiligt.

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 Qualitäten des Gebietes unter Erhaltung einer der Umgebung angepassten Grünausstattung zu entwickeln. Da wegen der Geländeangleichungen im hinteren (westlichen) Grundstücksteil der Waldbestand überwiegend zu roden sein wird, soll in den vorderen (östlichen) Grundstücksteilen der Baumbestand, sofern er nach Standortbedingung, Art und Vitalität erhaltenswert ist erhalten werden und Neupflanzungen vorgenommen werden.

Insgesamt soll keine stärkere Versiegelung als auf den Einzelhausstandorten der Umgebung (Ernst-Thälmann-Straße - B-Plan 26/98) zulässig sein.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt (siehe Anlage), sieht eine lockere, durchgrünte Bebauung mit 11 Einfamilienhäusern auf 510 bis 630 m² großen Grundstücken vor. Für die Gebäude wird eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise vorgegeben.

Es ist vorgesehen, entlang der Ernst-Thälmann-Straße einen Gehölzstreifen von 8 m Breite anzulegen, in den eine bestehende, vitale und das Landschaftsbild prägende Rottannengruppe integriert werden soll. An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind baumüberschirmte Hecken mit vorwiegend einheimischen Arten vorgesehen, entlang der westlichen Grenze ist eine ca. 1 Meter hohe Schallschutzmauer geplant.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße, eine Landesstraße, und über einen begrünten Anliegerweg (Privatstraße) mit Wendeanlage auf dem Baugrundstück.

Die Anbindung des Anliegerweges an die Landesstraße ist mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Baulasträger abgestimmt. Einer Zufahrt zum Anliegerweg wird zugestimmt. Ein Linksabbiegestreifen auf der L23 ist nicht erforderlich. Die Zufahrt ist in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Die Straßenplanung ist im Vorfeld dem Straßenverkehrsamt des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße verläuft straßenbegleitend der überregionale Radweg „Tour Brandenburg“. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass das gefahrlose Benutzen gewährleistet bleibt.

Der Anliegerweg hat eine Breite von 5 Metern, wovon ca. 4,50 m befestigt werden, und weitet sich auf über eine Länge von ca. 30 Meter auf 10 Meter auf, um eine Grüninsel mit 3 Baumstandorten und einer Entwässerungsmulde zu umschließen. Die Breite der Fahrspuren, die im Einrichtungsverkehr zu befahren sind, beträgt 3 Meter. Ein Begegnungsfall PKW/ LKW mit verminderter Geschwindigkeit ist in den 4,50 m-Bereichen möglich. Eine Anordnung des Weges zum verkehrsberuhigten Bereich (Verkehrsschilder 325 und 326) ist im Zuge der Straßenausführungsplanung zu prüfen.

Der Anliegerweg endet in einem Wendehammer (Wendeanlage Typ 3) für Lastkraftwagen bis 10 Meter Länge und Wendekreis für PKW.

Das Befahren mit Müllfahrzeugen soll ausgeschlossen werden. Dafür ist im Einfahrbereich des Anliegerweges eine Aufweitung von 1 Meter Tiefe vorgesehen, die für 12 Mülltonnen am Abholtag ausgelegt ist.

5.3 Technische Erschließung

Trinkwasser / Abwasser

Die Versorgung erfolgt über das Kanal- und Leitungsnetz der Ernst-Thälmann-Straße. Eine Anbindung an das Schmutzwassernetz ist in einer Entfernung von 120 m vom Plangebiet möglich. Dazu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem WSE erforderlich..

Regenwasser

Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser vorrangig dezentral versickert werden. Die Regenentwässerung der Straßenfläche erfolgt über Sickermulden in den Grün- und Randflächen.

Elektroenergie

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz in der Ernst-Thälmann-Straße erfolgen.

Wärmeversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes mit Erdgas zur Wärmeversorgung ist möglich. Innerhalb der Ernst-Thälmann- Straße ist eine Erdgasleitung vorhanden.

Es ist jedoch vorgesehen, weitestgehend alle Einfamilienhäuser mit Erdwärmeenergie zu beheizen, sodass ein Gasanschluss voraussichtlich nicht erforderlich ist.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die geplante Wohnbebauung wird durch den Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland sichergestellt. Es ist vorgesehen, dass die Bewohner ihre Mülltonnen am Abholtag auf den dafür vorgesehenen Standplatz im Einfahrbereich stellen und danach wieder zurück auf ihr Grundstück bringen.

5.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend der Ausweisungen des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken erfolgen. Es läge prinzipiell ein Eingriff gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vor. Dieser Eingriff wird durch den Bebauungsplan vorbereitet und wäre nach § 18-21 BNatSchG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen, welche innerhalb des Siedlungsbereiches gelegen sind, 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 1.600 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 grünordnerischen Fachbeitrages, in dem die Eingriffsregelung schutzgutbezogen abgearbeitet wird. Dieser wurde durch P. Jeschke, Dipl. Ing. für Stadtplanung in Zusammenarbeit mit O. Lischka, Dipl. Ing. für Landschaftsplanung und A. Brüderl, Diplomforstingenieurin erarbeitet. Er wurde in die Begründung zum B-Plan unter den Gliederungspunkten 3.3., 6.6. und 7.5. eingearbeitet und seine Ergebnisse wurden in die Planfestsetzungen übernommen.

Diese Verfahrensweise ist möglich, da es sich nicht um einen Umweltbericht handelt, der einen selbständigen Teil der Begründung darstellen muss und dient der Übersichtlichkeit der Begründung unter Vermeidung von Doppelungen.

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.

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Ernst-Thälmann-Straße, die als Landesstraße erheblich durch Verkehr belastet ist. Zwei Baufenster sind nur ca. 17 m von der Fahrbahnkante der Ernst-Thälmann-Straße entfernt. Dazwischen liegt ein 8 Meter breiter Streifen, auf dem der Straße zugewandt ein 1,5 Meter hoher Lärmschutzwall in Anlehnung an das Baugebiet weiter südlich der Ernst-Thälmann-Straße errichtet werden soll.

Westlich an das Plangebiet abgrenzend verläuft die Trasse der Strausberger Straßenbahn, die im Mittel 2,10 Meter unterhalb der westlichen Grundstücksgrenze liegt. Entlang der Grundstücksgrenze soll aus Gründen der Lärminderung und des Sicht- und Staubschutzes ein 1 Meter hohes Lärmschutzbauwerk errichtet werden.

Diese Planungsansätze wurden mit dem Amt für Immissionsschutz abgestimmt.

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.

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird begründet mit 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 folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO unzulässig:

- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**
- **Anlagen für Verwaltungen.**

(§ 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) und der Geschosszahl geregelt. Dabei wird die **GRZ** im gesamten Bebauungsplangebiet auf **0,25** festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Fläche im Plangebiet entsprochen. Die GRZ von 0,25 entspricht dem Standard in Einfamilienhausgebieten in Straus-

berg. Auch bei dem kleinsten geplanten Grundstück von 510 m² kann noch ein Wohngebäude von 128 m² Grundfläche errichtet werden.

Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO darüber hinaus zulässigen Versiegelung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % sind durchschnittlich 73 m² für derartige Anlagen gesetzlich zulässig. Eine Einschränkung bzw. Erweiterung dieser Versiegelungsmöglichkeiten erscheint nicht notwendig.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf **zwei Vollgeschosse** festgelegt. Nach der Bauordnung des Landes Brandenburg ist der Ausbau eines Dachgeschosses somit als zweites Vollgeschoss möglich. Diese Festsetzung entspricht der Intention einer kleinteiligen Bebauung. Zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach sind dabei ebenso zulässig. Auf eine Bauhöhenbeschränkung wird verzichtet, da selbst bei Ausschöpfung aller baurechtlich gegebenen Möglichkeiten bei üblichen Maßen keine Gebäude entstehen können, die eine Firsthöhe von ca. 11 m überschreiten (bei herausragendem Kellergeschoss bis 1,40 m, 1,20 m Drempe und 45°-Dach). In Anbetracht der die Gebäude umgebenden Waldbäume, die eine Höhe von durchschnittlich 14 m aufweisen, erscheint dies verträglich. Die am häufigsten gewählten Bauformen sind Bungalows und Eingeschossener mit ausgebautem Dach, deren Nebeneinander selbst bei hohen Dächern oder herausragenden Kellern kein Problem darstellt. Die zweigeschossigen sogenannten Toskanavillen sind flächensparend und daher durchaus erwünscht. Die Firsthöhen bewegen sich aufgrund des nur leicht geneigten Daches meistens unter denen von klassischen Einfamilienhäusern. Die Gebäude harmonisieren mit den übrigen Bauformen und können interessante Akzente in der Siedlung setzen. Dies ist in anderen Baugebieten ablesbar.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der Baufenster erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Zulassung individueller Baukörpergestaltungen,
- Erhaltungsmöglichkeit erhaltungswürdiger Bäume,
- Sicherung einer Vorgartenzone und
- Schaffung einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.

So werden im westlichen Grundstücksteil unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Feuerwachturmes minimale Baufenstertiefen von 11,80 Meter bis 13,74 Meter festgesetzt.

Im Bereich nördlich des Anliegerweges werden Baufenstertiefen zwischen 18,50 und 26,50 Meter festgesetzt, die den Erhalt einzelner Bäume ermöglichen. Südlich des Anliegerweges wird das Baufenster straßennah mit Breiten von 17,50 Meter bis 20,0 Meter festgesetzt, um die nicht überbaubaren Gartenbereiche im Süden der Gebäude zu realisieren.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen soll insofern gesteuert werden, dass diese Anlagen keinesfalls im Vorgartenbereich und hinter der hinteren Baugrenze angeordnet

werden sollen, um einerseits begrünte Vorgartenzonen zu schaffen, andererseits versiegelte Fläche für lange Zufahrten einzuschränken.

Diese Anlagen sollen im Bereich der Baufenster und in den seitlichen Grenzabständen der Gebäude angeordnet werden.

Folgende Festsetzung wurde dem entsprechend getroffen:

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGBi. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Weiterhin soll verhindert werden, dass Nebenanlagen aller Art die begrünte Vorgartenzone stören. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen privater Verkehrsfläche bzw. privater Grünfläche (mit FT im Bestand) und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze sowie Einfriedungen.

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGBi. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.4 Verkehrsflächen

Die Ernst-Thälmann-Straße (dem öffentlichen Verkehr gewidmete Landesstraße mit kombiniertem Geh- und Radweg auf der Seite des Geltungsbereiches), die teilweise (bis Flurstücksgrenze 78) in den Geltungsbereich einbezogen wurde, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der der inneren Erschließung des Plangebietes dienende Anliegerweg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Übernahme des Weges in die städtische Straßenbaulast und Widmung für den öffentlichen Verkehr ist nicht vorgesehen.

Die Verkehrsfläche ist so gestaltet, dass ein verkehrsberuhigter Bereich angeordnet werden kann. Eine die Geschwindigkeit mindernde bauliche Gestaltung ist durch die Grüninsel bewirkt. Ein Parken auf der Verkehrsfläche ist nicht zwingend erforderlich. Der Weg soll neben der Grundstücksererschließung in zweiter Linie dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

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

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren und die Grundwasseranreicherung zu befördern.

Dies kann erreicht werden durch Reduzierung von Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken und Teilversiegelung von Wegen und Stellplätzen.

Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge, z.B. fugenreiches Pflaster im Sandbett stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer dar.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

4. 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)

6.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Bei einer Verkehrszählung am 10.6.2009 wurden am Kreuzungspunkt Ernst-Thälmann-Straße – Berliner Straße – Elefantenpfuhl (also nördlich des Plangebietes) folgende Verkehrsmengen (Tagesverkehr 24 h) gezählt:

Ernst-Thälmann-Straße Richtung Süden 5.435 Kfz

Ernst-Thälmann-Straße Richtung Norden 5.100 Kfz

Bei einer Verkehrszählung am 12.6.2009 wurden am Kreuzungspunkt Ernst-Thälmann-Straße – Garzauer Straße (also südlich des Plangebietes) folgende Verkehrsmengen (Tagesverkehr 24h) gezählt:

Ernst-Thälmann-Straße Richtung Süden 5.501 Kfz

Ernst-Thälmann-Straße Richtung Norden 5.212 Kfz

Nachfolgende Außenlärmpegel sind auf dieser Grundlage nach der DIN 18005 zu erwarten:

Abstand	Außenlärmpegel	
	tags	nachts
17m	67 dB(A)	56 dB(A)
20m	66 dB(A)	55 dB(A)
25m	65 dB(A)	53 dB(A)
30m	63 dB(A)	52 dB(A)
35m	62 dB(A)	51 dB(A)
40m	61 dB(A)	50 dB(A)

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 für die schädlichen Lärmimmissionen der Ernst-Thälmann-Straße folgende 3 Festsetzungen, die sich aus einer Einschätzung des Landesumweltamtes, Abteilung Immissionsschutz ableiten. Zunächst wird entlang der Ernst-Thälmann-Straße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m festgesetzt.

Es ergeben sich ca. nachfolgende Pegel im Außenwohnbereich (Gärten):

Abstand	Außenlärmpegel	
	tags	nachts
17m	62 dB(A)	
20m	61 dB(A)	
25m	60 dB(A)	
30m	59 dB(A)	
35m	59 dB(A)	
40m	58 dB(A)	

In Ergänzung dazu wird festgesetzt, dass Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die sich in einem Abstand von bis zu 35 m zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Thälmann-Straße befinden, ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen müssen.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, da eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten ist. Das festgesetzte erforderliche resultierende Schalldämmmaß gewährleistet in Verbindung mit dem Lärmschutzwall die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 Abschnitt 5. Mit dem Lärmschutzwall werden auch die Gartenbereiche ausreichend vor Lärm geschützt, selbst wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungen gewährleisten noch gesunde Wohnverhältnisse und entsprechen einer für den innerstädtischen Bereich typischen Größenordnung. Die Beschränkung der Wallhöhe auf 1,50 m erfolgt aus städtebaulichen Gründen (Erhalt Sichtbeziehungen zwischen öffentlichem Straßenraum und Wohngebiet) und entspricht der Höhe des Walls im südlich gelegenen Wohngebiet.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- 5. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang der Ernst-Thälmann-Straße auf den Flächen ABCDA und EFGHE ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m Höhe (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante) zu errichten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- 6. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Ernst-Thälmann-Straße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 35 m von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Thälmann-Straße entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Lärmschutzwall unterliegt den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften. Die Bauunterlagen zum Wall sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor Baubeginn zur Entscheidung vorzulegen unter Beifügung von Nachweisen zur Herkunft, Qualität und Menge des Benötigten Materials sind beizubringen.

Westlich des Plangebiets verläuft die Trasse der Strausberger Eisenbahn. Die der Bahn zugewandte Baugrenze des geplanten Baufensters weist einen Abstand zu den Gleisen von ca. 15 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 eine aktive Lärmschutzmaßnahme hergestellt werden.

Am effektivsten ist dabei eine Abschirmung, die so dicht wie möglich an die Schallquelle heranrückt. Festgesetzt wird daher ein Lärmschutzzaun auf der Grundstücksgrenze, 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 haben keinen Schutzanspruch mehr.

Da sich die Grundstücksgrenze an der Südwestecke des Flurstücks 27/3 bereits ca. 2,40 m über dem Niveau der Bahngleise befindet und an der Nordwestecke ca. 1,90 m, ist ein Zaun mit einer Höhe von 1,0 m ausreichend. (Siehe dazu Höhenprofile im Anhang)

Diese Maßnahme entspricht den Empfehlungen des Landesumweltamtes, Abteilung Immissionsschutz.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 7. Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 319 (Eisenbahntrasse) ein mindestens 1,00 m hoher Lärmschutzzaun (entspricht einer Höhe von 2,9 m an der Nordwestecke des WA bis 3,4 m an der Südwestecke des WA, gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Oberkante Bahnschiene) mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 20 dB (A) zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

6.7 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Baumerhalt:

Das Plangebiet wird umrahmt von stark mit Bäumen und Gehölzen bestückten Bereichen, im Süden schließt sich ein im FNP als Waldfläche ausgewiesener Bereich an, im Westen ein schmaler Gehölzgürtel entlang der Strausberger Straßenbahn und im Norden ein verwildertes Grundstück um die Ruine der Fabrikantenvilla, dessen ursprünglich gestaltete Parkanlage sich sukzessiv zu einem Wald entwickelt. Ein Erhalt bzw. eine Neuanlage wahrnehmbarer Grünstrukturen in Korrespondenz zu diesen Bereichen ist städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes.

Ein Teil des Plangebietes ist mit Wald bestockt, dessen vollständiger Erhalt mit der Schaffung eines Wohngebietes kollidiert, sodass eine Waldumwandlung erforderlich ist und lediglich der Erhalt einzelner Laubbäume möglich sein wird. Über die konkrete Waldumwandlung soll vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Eigentümer des Flurstücks 27/3 geschlossen werden, sodass eine textliche Festsetzung im B-Plan verzichtbar ist.

Städtebauliches Ziel ist es jedoch, im vorderen Randbereich zum Flurstück 26/3 (Villa) 3 Laubbäume (Spitzahorn, Bergahorn, Feldulme, Nrn. 21, 24, 25) zum Erhalt festzusetzen.

Die Baufenster in diesem Bereich werden entsprechend eingeschränkt.

Erhaltenswert ist weiterhin ein Einzelbaum (Apfel, Nr. 4) im südlichen Randbereich, eine zwingende Erhaltungsbindung erscheint hier jedoch unangemessen.

Bei der visuellen Baumbetrachtung im Zuge der Biotopaufnahme wurde der Baum Nr. 16, eine vitale Roteiche als erhaltenswert eingestuft. Sie befindet sich direkt im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles an der Ernst-Thälmann-Straße. Es muss davon ausgegangen werden, dass die sensible Roteiche eine Belastung ihres Wurzelbereiches durch einen ihr vorgelagerten Lärmschutzwall nicht verkraften würde. Ein Erhalt wäre nur bei Unterbrechung des Walles auf 10 Meter Länge (Kronendurchmesser) sinnvoll. In Abwägung der Belange des Immissions- und Umweltschutzes soll hier auf den Erhalt zugunsten des durchgehenden Lärmschutzwalles verzichtet werden.

Neuanlage von Grünflächen:

Zur Herstellung einer einheitlichen Siedlungscharakteristik ist weiterhin vorgesehen, entlang der Ernst-Thälmann-Straße in Fortführung des bestehenden dichten Gehölzbestandes auf den angrenzenden Grundstücken einen Gehölzstreifen von 8 m Breite anzulegen, der gleichzeitig den Lärmschutzwall in dem der Straße zugewandten Bereich aufnehmen soll, welcher ebenso mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Er wird als private Grünfläche festgesetzt.

Empfohlen wird eine mehrstufige Pflanzung von Gehölzen, Stauden und Bodendeckern., wobei zur Grundstücksgrenze an der Ernst-Thälmann-Straße hin Kleinsträucher bis ca. 1,5 m Höhe (z. B. Wildrose, Berberitzen- und Schneeballsorten) angeordnet werden sollen, unterpflanzt mit schattenverträglichen Bodendeckern (Efeu, Immergrün u. ä.).

Auf der Krone des Lärmschutzwalles sind hochwüchsige Stauden in Mischung mit bodendeckenden Gehölzen vorgesehen, gelegentlich mit Solitären mittlerer Höhe (ca. 3 m, z.B. Liguster,

Pfaffenhütchen, Hartriegel) aufgelockert. Ihre Anzahl und Sorte wird in der späteren Ausführungsplanung näher bestimmt,

Auf der dem Wohngebiet zugewandten Böschung sowie dem flachen Bereich sind ebenfalls klein- und mittelwüchsige Sträucher mit Unterpflanzung vorgesehen. Dieser Bereich soll durchsetzt werden mit 5 heimischen kleinwüchsigen Bäumen.

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher wird empfohlen, Pflanzen der Pflanzliste (siehe Anlage) zu verwenden.

Es ist vorgesehen, innerhalb dieser Fläche eine Baumgruppe aus vitalen, wohlwüchsigen Rot-tannen (ca. 13 Stück) hinter dem Lärmschutzwall zu erhalten. Der Erhalt der Bäume soll auf die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher im Verhältnis 1:1 angerechnet werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 8. Die Flächen ABCDA und EFGHE sind in der Weise zu entwickeln, dass auf der Deckfläche, den Böschungen und an den Füßen des Lärmschutzwalles eine Strauchpflanzung entsteht, die mit Bäumen und Stauden durchsetzt ist. Es sind, bezogen auf die Gesamtoberfläche, ein Strauch je m² Oberfläche sowie 5 Laubbäume zu pflanzen. Der Erhalt von Einzelbäumen auf der Fläche ABCDA ist auf die Strauchpflanzungen im Verhältnis 1:1 anzurechnen.**

Baumqualität: Heister, Mindestumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich des privaten Anliegerweges, in dem u.a. eine Grüninsel geplant ist, sollen 4 großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Da die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, sollen sie im Plan nicht verortet werden. Die geplante Anordnung der Bäume ist im städtebaulichen Entwurf (siehe Anhang) zu erkennen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 9. Auf der privaten Verkehrsfläche sind 4 Bäume einer großkronigen Laubbaumart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumqualität: Hochstämme, Mindestumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Angrenzend an die mit Gehölz bestückten seitlichen Nachbargrundstücke soll in den Randbereichen des Allgemeinen Wohngebietes eine Heckenpflanzung vorgenommen werden, die zur Abstufung der Gehölzstrukturen dienen soll. Die dafür erforderliche Fläche mit einer Breite von 2 Metern ist im Bebauungsplan als Fläche für Anpflanzungen dargestellt. Es wird empfohlen, Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

- 10. Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf der 2 Meter breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Heckenpflanzung vorzunehmen. Ihre Dichte soll mindestens eine Pflanze je laufender Meter betragen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Es ist städtebauliches Ziel, die großteils unbebauten Flächen der späteren Wohngrundstücke gärtnerisch anzulegen. Es hat sich jedoch als unpraktikabel erwiesen, zu detaillierte Festsetzungen im Nachgang einer Kontrolle zu unterziehen. Es ist deshalb vorgesehen, eine allgemeine Festsetzung zu Pflanzmaßnahmen auf den unbebauten Grundstücksteilen zu treffen, die auch kontrollierbar bleibt. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass die Grundstücksnutzer in Einfamilienhausgebieten eine Bepflanzung ihrer Grundstücke überwiegend aus eigener Anschauung heraus durchführen und eine Einengung in bestimmte Arten von Pflanzen hier nicht angebracht ist.

Folgende textliche Festsetzung wird getroffen:

- 11. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

An den Waldrand heranrückende Bebauung

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes und der erforderlichen Waldumwandlung werden neue Waldränder definiert. Mindestabstände sind im Land Brandenburg jedoch weder in der BBgBauO noch im Landeswaldgesetz geregelt. Mangels Rechtsgrundlage können daher keine Abstände oder Haftungsverzichtserklärungen gefordert werden.

Mögliche Forderungen von Waldeigentümern oder benachbarten Hausbesitzern können nur zivilrechtlicher Natur sein. Planfestsetzungen sind insofern nicht erforderlich.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine Besonderheit stellt der bestehende Feuerwachturm auf dem Plangebiet dar. Dessen Bestand und weitere Nutzung ist über eine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs (Flurstück 27/3 der Flur 8) gesichert. Im Zuge des B-Planverfahrens soll geklärt werden, ob die auf dem Turm installierte Überwachungskamera des Amtes für Forstwirtschaft auf den Strausberger Wasserturm umverlegt werden kann und der bestehende Turm folglich abgetragen werden könnte.

Zunächst wird jedoch von seinem Erhalt ausgegangen und es muss abgesichert werden, dass der Turm zu den geplanten Wohngebäuden einen ausreichenden Brandschutzabstand einhält. Nach erster Abstimmung mit der zuständigen Bauordnungsbehörde im Landkreis Märkisch-Oderland wird ein Brandschutzabstand von 5 Meter zwischen dem Turm und den neu zu errichtenden Gebäuden als zulässig erachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Außenwände des bestehenden Turmes Brandwände im Sinne von § 32 BBgBauO sind und einen Abstand von mindestens 5 Metern zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden gesichert ist. Dies ist über die Festsetzung der Baugrenzen, die einem Mindestabstand vom Turm von 8 Metern aufweisen, abgesichert. Insofern besteht die Möglichkeit, für den Turm eine Mindestabstandsfläche von 5 Metern festzusetzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der im Durchmesser 3 Meter breite Turm die Belichtung der Aufenthaltsräume der nächstgelegenen Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 12. Die Mindestabstandsfläche des bestehenden Feuerwachturmes mit der Bezeichnung FT beträgt 5 Meter.**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB)

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. 11 zusätzlichen Grundstücken für Einfamilienhäuser.

7.2 Wohnfolgebedarfe

Bei 11 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von 33 Einwohnern. Für den langfristigen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ist im Land Brandenburg im Durchschnitt von 2,1 Personen je Haushalt auszugehen. Für die Bedarfsermittlung wird daher ein Bevölkerungszuwachs von rund 23 Einwohnern angenommen. Es ergeben sich somit geringe Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen, die durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden können. So befindet sich die nächste Kita im Wohngebiet Hegermühle. Dort ist auch die Hegermühlengrundschole.

Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche wird durch die Hausgärten, durch die Anlagen am S-Bahnhof Hegermühle und im angrenzenden Wohngebiet Hegermühle sowie durch die umliegenden Naherholungsgebiete 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 zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, das sicherlich geringer ist als zu Zeiten der Nutzung als Feuerwache. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit 1 bis 2, also im Durchschnitt 1,5 Kraftfahrzeuge hinzukommen, die täglich geringe Fahrbewegungen vornehmen, ist die zusätzliche Belegung der Ernst-Thälmann-Straße mit ihrer überörtlichen Verkehrsfunktion nahezu ohne Bedeutung.

7.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Strausberg.

7.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

7.5.1 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu ermitteln, ob durch die Wirkungen des Vorhabens Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung liegt vor, wenn Naturhaushalt und Landschaftsbild derartig verändert werden, dass sie den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege widersprechen.

Erheblichkeit und Nachhaltigkeit leiten sich aus der Bewertung der Beeinträchtigungen nach den Hauptkriterien Empfindlichkeit und Unersetzbarkeit der Wert- und Funktionselemente ab.

Erheblich sind alle nachteiligen Veränderungen von Wert- und Funktionselementen mit besonderer Bedeutung, insbesondere Verlust oder Minderung. Bei Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung liegt eine erhebliche Beeinträchtigung dann vor, wenn Zustände derart gestört oder zerstört werden, dass eine aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erforderliche Qualität oder Quantität dieser Elemente nicht mehr gewährleistet ist.

Nachhaltig sind Beeinträchtigungen, die die Wert- und Funktionselemente dauerhaft verändern. Bei Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung ist aufgrund ihrer Empfindlichkeit jede andauernde Beeinträchtigung als nachhaltig zu bewerten.

Die Summe aller erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen stellt den Eingriff dar.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbar-machung von brach gefallen Flächen, welche innerhalb des Siedlungs-bereiches gelegen sind, 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 1.600 m²).

Die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch außerhalb des Geltungsbereiches, ist daher nicht erforderlich. Davon unbenommen ist die Notwendigkeit der Konfliktanalyse, in dem die Eingriffe schutzgutbezogen untersucht werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es können ca. 3.062 m² Bodenfläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen überbaut bzw. versiegelt werden:

Baufelder im WA:	25 % von 6.444 m ²	= 1.611 m ²
Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätzen incl. Zufahrten, (teilw. versiegelt)	50 % von 1.611 m ²	= 806 m ²
Anliegerweg , versiegelt		= 716 m ²
Verlust an Bodenfunktion:		= 3.133 m²

Auf der Brachfläche sind derzeit bereits 2.641 m² Fläche voll versiegelt. Unter voller Ausnutzung aller Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken können lediglich 492 m² anlagebedingt zusätzlich versiegelt werden.

Die Bodenfruchtbarkeit und die Lebensraumfunktion für das Bodenleben werden auf diesen Flächen hinfällig bzw. beeinträchtigt. Der Konflikt ist nicht vermeidbar. Er wird ausgeglichen durch die Festsetzung einer Teilversiegelung auf Stellplätzen, Wegen und Zufahrten. Darüber hinaus gilt der Eingriff nach § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB als zulässig.

Durch die Anlage von Grünflächen und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen und Pflanzflächen werden Bodenfunktionen lediglich zeitweise beeinträchtigt und bleiben unberücksichtigt.

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. Der Sandboden ist jedoch relativ verdichtungsunempfindlich. Dieser Eingriff ist auch nicht nachhaltig, da die Belastung nach Abschluss der Bauphase eingestellt wird und die Befestigung bzw. Aufschüttung wieder aufgenommen wird.

Nutzungsbedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes liegt vor, wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht versickern kann und der Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung steht.

Mit einer dezentralen Dachentwässerung durch eine Versickerung auf der Planungsfläche entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschriften wird die Versickerung im Plangebiet jedoch wieder ausgeglichen, eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist gegeben.

Die Teilversiegelung der Gehwege, Zufahrten und Kfz-Stellplätze ermöglicht die unmittelbare Versickerung von Niederschlagswasser und den Luftaustausch auf diesen Flächen über die Fugen.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff kann als nicht erheblich bewertet werden.

Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene:

Bau- und anlagebedingte erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind nicht zu erwarten.

Durch die Überbauung und Versiegelung können sommerliche Aufheizungseffekte kleinräumig nicht ausgeschlossen werden. Die Funktion des Kaltluftentstehungsgebietes ist jedoch wenig bedeutend, weil gegenwärtig keine Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind. Der Konflikt ist nicht erheblich.

Die lufthygienische Belastung in Form feinstaub- und gasförmiger Emissionen ist zu vernachlässigen, weil das vom Baugebiet ausgelöste Verkehrsaufkommen die Belastung der stark belegten Ernst-Thälmann-Straße nicht nennenswert erhöht.

Lediglich durch die Entnahme von Gehölzbeständen im vorderen Grundstücksteil (Waldkiefern, Gehölze der Unterschicht) wird das Eindringen von Staub auf das Plangebiet begünstigt. Die Beeinträchtigung ist nicht erheblich.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Durch das Planungsvorhaben werden überwiegend mittelwertige Biotoptypen und Biotope beseitigt.

Auf etwa einem Drittel des Plangebietes befindet sich Wald unterschiedlicher Wertigkeit. Von den Waldbeständen auf der Wohnbaufläche können nur in den Randbereichen Bäume erhalten werden. Der Konflikt ist nicht vermeidbar.

Die Umwandlung von Wald in die Nutzungsart Wohnbaufläche muss ausgeglichen werden. Ein Ausgleich kann nicht im Plangebiet realisiert werden, sondern muss an anderer Stelle erfolgen.

Anlagebedingt müssen 18 Nadelbäume im vorderen Teil des Plangebietes gefällt werden (5 Rottannen, die im Bereich des Lärmschutzwalles stehen und 13 Waldkiefern im Bereich des Walles, im Baufeld bzw. auf dem Anliegerweg). Dieser Eingriff ist nicht vermeidbar.

Ein Ausgleich kann über Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet erfolgen (siehe Tabelle 4: Bilanzierung von Eingriffen und Kompensation im Anhang). Aufgrund der vergleichsweise geringen Wertigkeit der Bäume für den Naturhaushalt (die Waldkiefern haben ihr natürliches Lebensalter nahezu erreicht) liegt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung nicht vor. Ungeachtet dessen, dass dieser Eingriff nach § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB als zulässig erachtet wird, wird er durch die artgerechten Pflanzungen im Planbereich ausgeglichen.

Die ruderalen Wiesenvegetation, die sich durch spontane Sukzession entwickelt hat, wird bei Umsetzung der geplanten Vorhaben vollständig überbaut bzw. baubedingt zerstört. Da es sich um eine artenarme Vegetation handelt, ist die Lebensraumfunktion für Pflanzen und die meisten Tierordnungen von geringerer Bedeutung.

Die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Wohnbauflächen wird dazu führen, dass zumindest teilweise auch Gehölz-, Stauden- oder Gemüsebeete oder artenarmer Zierrasen angelegt werden. Eine gärtnerisch gestaltete Vegetation wird voraussichtlich auch eine mittlere Funktionsfähigkeit als Lebensraum aufweisen, so dass die Umwandlung von ruderaler Brache in gärtnerisch gestaltete Flächen keinen nachhaltigen Funktionsverlust und somit keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Nutzungsbedingte Konflikte sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten

Gemäß einer Potenzialabschätzung aus der Biotoptypkartierung bestehen für folgende europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen: Amsel, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star.

Weiterhin ist mit dem Vorkommen von national geschützten Arten gem. BArtSchV Anlage 1 Spalte 2 (Wühlmaus und Fuchs) zu rechnen.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegen stehen hat ergeben, dass für die betroffenen Arten unter Berücksichtigung der Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen und des Vorkommens hinreichend großer Ersatzhabitate angrenzend an das Plangebiet keine Ausnahme gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG erforderlich wird. (siehe dazu Pkt. 7.5.6. Artenschutzrechtliche Anforderungen)

Auswirkungen auf Landschafts-/Ortsbild und Erholungswert der Landschaft

Die aktuelle Wirksamkeit der Waldflächen als Erholungsraum ist aufgrund der fehlenden bzw. verhinderten Begehrbarkeit nicht gegeben. Optisch erlebbar sind die Bestände im hinteren Teil des Plangebietes von der Ernst-Thälmann-Straße aus kaum, da sie von dem massiven Feuerwehrgebäude mit Turm nahezu verdeckt sind. Von der Straßenbahntrasse aus sind sie ebenso kaum einsehbar, da sich kein öffentlicher Weg am hinteren Teil des Plangebietes befindet. Der Wald auf dem Plangebiet stellt insofern kein ortsbildprägendes Element dar. Die zu erwartende Beeinträchtigung durch die geplante Waldumwandlung wirkt demzufolge nicht mehr zusätzlich erheblich.

Der Bau von Einzelhäusern stellt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes dar, da der umgebende Bereich einerseits durch eine verdichtete mehrgeschossige Bebauung geprägt ist, andererseits etwas weiter südlich an der Ernst-Thälmann-Straße ein gleichartiges Wohngebiet besteht und angrenzend an das Flurstück 26/3 (Villa) eine Mischbaufläche mit unterschiedlichster mehrgeschossiger Gebäudestruktur vorzufinden ist. Durch das geplante Wohngebiet verbessert sich das Erscheinungsbild der Baufläche im Vergleich zur Feuerwehrruine erheblich.

Der notwendige Entfall der 13 Waldkiefern im vorderen Teil des Plangebietes stellt keine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar, weil die vereinzelt stehenden sehr hohen Bäume ohne den natürlichen Unterwuchs auf der Wiesenbrache so kein natürliches Landschaftsbild bieten.

Insgesamt ist das Landschaftsbild durch das Planungsvorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Die baubedingten Geräusche, der Bewegungsstress und die Vibrationen von Baufahrzeugen könnten zu einer Störung der Anwohner führen. Da die Gebäude im etwa gleichen Zeitabschnitt errichtet werden, wird diese Belastung nicht als erheblich betrachtet, da die Bewohner gleichzeitig Verursacher und Betroffene sind. Nachbarn sind durch das Baugeschehen nicht betroffen. Anlage- und nutzungsbedingte Konflikte sind nicht zu erwarten.

7.5.2 Schutz- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Dezentrale Regenversickerung im Plangebiet

Die Dachentwässerung hat dezentral in anzulegenden Mulden auf der Planungsfläche zu erfolgen (gesetzlich geregelt). Anlagen der Regenwassersammlung und -nutzung sind angeraten.

- Minimierung des Versiegelungsgrades von Zufahrten, Wegen, Terrassen und Stellplätzen

Zufahrten, Terrassen und Kfz-Stellplätze sind maximal mit breitfugigem Pflaster zu befestigen oder einer sonstigen wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsart (Versiegelungsgrad $\leq 80\%$). 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.

7.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

- Anlage eines 8 Meter breiten Gehölzstreifens mit Lärmschutzwall entlang der Ernst-Thälmann-Straße, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.
- Anlage eines Gehölzstreifens parallel zu allen seitlichen und rückwärtigen Grenzen des Wohngebietes über eine Tiefe von 2 m, der eine Abstufung zum Waldsaum und einen Pufferbereich für die im Wald vorkommenden Tierarten darstellen kann, siehe textliche Festsetzung Nr. 10.
- Anpflanzung von 4 großkronigen Bäumen im zentralen Bereich des Baugebietes, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.

7.5.4 Waldumwandlung

Für die Bebauung der Waldflächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Waldumwandlung erforderlich. Dieser entspricht die Festsetzung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan, sofern diese über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und die erforderlichen Sicherheitsleistungen hinterlegt werden (siehe auch unter Pkt. 4.2)

Der Waldestand im hinteren Grundstücksteil, ein naturnaher Laub-Nadel-Mischwald 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 großen Laubbäumen eine hohe ökologische Wertigkeit (Wertstufe 2). Seine landschaftsprägende Bedeutung ist dagegen eher als gering einzuschätzen. Durch das Erfordernis eines Geländeausgleichs werden nur in einigen randlichen Bereichen außerhalb des Baufensters Bäume zu erhalten sein, in erster Linie entlang der Eisenbahntrasse und der Grundstücksgrenzen. Der Wald hat eine Gesamtfläche von 2.240 m², zieht man die randlich außerhalb des Baufensters liegenden Bereiche ab, verbleibt eine Fläche von **1.808 m²**. Auf Grund der hohen Wertigkeit wird in Abstimmung mit der Forstbehörde ein Kompensationsfaktor von 3,2 festgelegt.

Für die restlichen Waldanteile, bei denen unterstellt wird, dass Bäume stehen bleiben, aber die aufgrund der Mindestgröße ihre Waldeigenschaft verlieren, ein Faktor von 1,3.

Tabelle 3: Kompensation der Waldumwandlung

Biotoptyp	Wertstufe	Bestandsfläche im Baufeld (m ²)	Bestandsfläche außerhalb Baufeld (m ²)	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche (m ²)
Naturnaher Laub-Nadel-Mischwald mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte	2	1.808		3,2	5.760
	2		432	1,3	560

Gesamt		2.240			6.300
Durchschnittliches Kompensations- verhältnis				2,8	

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 basiert, 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. Mit der Erstaufforstung in der notwendigen Größenordnung von 0,63 ha soll auf dem Flurstück 488/3 im Anschluss an den bestehenden Wald begonnen werden.

Erstaufforstungsfläche



Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss einen Dienstleister mit der Ersatzaufforstung (einschließlich Vorbereitung der Kulturlfläche) zu beauftragen. Der genaue Zeitpunkt der Aufforstung ist mit der Stadtförster Strausberg abzustimmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die dafür anfallenden Kosten in voraussichtlicher Höhe von 14.000 € 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 entsprechende Bürgschaft. Dies erfolgt in Form einer Hinterlegung von 14.000 € auf ein Treuhandkonto der Stadt bis zum 30.6.2010. Ein Jahr nach Durchführung der Waldaufforstung, wenn die Anwuchssicherung erfolgt ist, können 4.000 € von der Bürgschaft freigegeben werden. Die restlichen 10.000 € 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 2 m und einem Pflanzabstand von durchschnittlich 0,5 m wird von 9.000 bis 10.000 Pflanzen pro Hektar ausgegangen. Bei einer Fläche von 0,63 ha sind das 5.700 bis 6.300 Pflanzen.
- Ein Zaunbau zur Sicherung der Kultur gegen Hasen und Rehwild von ca. 350 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

Die zusammenfassende Bilanzierung der vorhabenbezogenen Eingriffe und Kompensationen ist der Tabelle 4: Bilanzierung von Einriffen und Kompensation im Anhang zu entnehmen.

7.5.6. Artenschutzrechtliche Anforderungen

Rechtsgrundlage

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird geprüft, ob das geplante Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben (FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie, Europäische Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung) vereinbar ist. Es wird untersucht, ob eine Betroffenheit von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäisch geschützten Vogelarten vorliegt und ob gegen einen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verstoßen wird:

- Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere und Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Entwicklungsformen besonders geschützter Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);
- Erhebliche Störung der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);

- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG);
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Es ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote dem Vollzug des Bebauungsplanes bei der Verwirklichung des Vorhabens entgegen stehen.

Prüfrelevante Arten

Es sind alle aktuell oder potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung zu ermitteln und zu betrachten, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Planungsrelevante Arten wurden auf Grundlage der durchgeführten Kartierungen und als Potenziale aus der Biotoptypenkartierung i.V.m. der Liste der in Brandenburg vorkommenden FFH- und Brutvogelarten ermittelt.

Folgende europäisch geschützte Vogelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie konnten nachgewiesen werden bzw. finden im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen: Amsel, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star.

Weiterhin ist mit dem Vorkommen von national geschützten Arten gem. BArtSchV Anlage 1 Spalte 2 (Wühlmaus und Fuchs) zu rechnen.

Der Baumbestand stellt zudem ein potenzielles Habitat für das Vorkommen der in Brandenburg verbreiteten und gem. FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten Großer Abendsegler und Braunes Langohr dar. Vor Ort konnten jedoch keine direkten Nachweise gemacht werden.

Prüfung für die national geschützten Arten:

Für nationale Arten kann ein drohendes Verbot abgewendet werden, wenn der geplante Eingriff in Natur und Landschaft bereits unter Berücksichtigung etwaiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Abwägung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1a Abs.3. BauGB als zulässig erachtet wird.

„Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegen bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs- Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.“ (§ 44 Abs. 5 Nr. Satz 5 BNatSchG)

Dies ist gegeben. Bei der Bilanzierung von Eingriffen und deren Kompensation wird der Eingriff in den Waldbestand (Schutzgut Biotope/ Tiere, Pflanzen) durch den externen Waldersatz im Verhältnis 1. 2,8 vollständig ausgeglichen, weitere Eingriffe werden nahezu vollständig durch Baum- und Strauchpflanzungen im Vorhabengebiet ausgeglichen. Darüber hinaus gilt der Eingriff gem. § 13a BauGB bereits als ausgeglichen (siehe auch Tabelle 4). Alle Maßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die nationalen Arten Wühlmaus und Fuchs liegt daher gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs.1 nicht vor, da auch der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen gilt.

Prüfung für die europäisch geschützten Vogelarten:

Auch für die europäisch geschützten Arten muss geprüft werden, ob ein drohender Verstoß gegen die Zugriffsverbote abgewendet werden kann. Neben der Voraussetzung des zulässigen

Eingriffs muss die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

„Sind ... europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“ (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

Durch den Entfall von ca. 2.200 m² Wald- und Baumbestand werden die Brut- und Ruhestätten der Vögel beeinflusst. Es gilt zu verhindern, dass es bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu Störungen der Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten kommt. Das Vorhabengebiet ist nach 3 Seiten von Gehölzbeständen umgeben, die jeweils eine weitaus größere Ausdehnung haben, als das Baugelbiet selbst und deren Bestand bauplanungsrechtlich langfristig gesichert ist. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Tiere nach der Reduzierung ihrer Brut- und Lebensstätten im Gebiet in unmittelbarer Nähe selbst Ausweichquartiere suchen und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art schon deswegen nicht verschlechtert. Weitere Kompensations- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

Eine Beeinträchtigung der Brutstätten ist zudem lediglich im Frühjahr und Sommer zu besorgen. Der Vorhabenträger plant den Abriss und die Rodung von Baumbestand innerhalb des Zeitraums zwischen dem 30.9.2010 und 1.3.2011 (Bauzeitenregelung). Dies wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Dauerhafte Störungen aus dem Wohngebiet, die den Erhaltungszustand der lokalen Population nachteilig beeinflussen könnten, werden nicht erwartet.

Prüfung für die Fledermausarten

Bei den Vor-Ort-Kartierungen konnten keine Fledermausarten und –quartiere nachgewiesen werden. Ein potenzielles Vorkommen der Arten Großer Abendsegler und Braunes Langohr kann aufgrund der geeigneten Habitatstrukturen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt analog zu der für die europäisch geschützten Vogelarten (zulässiger Eingriff, Erhalt der ökologischen Funktion)

Da Großer Abendsegler und Braunes Langohr typische Baumfledermäuse sind und ein Großteil der vorhandenen Bäume abgeholzt werden wird, ist eine potenzielle Störung der Fledermäuse bei der Umsetzung des Vorhabens zu verhindern. Gemäß der o.g. Voraussetzungen bleibt jedoch auch für die Fledermäuse die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Vor der Fällung von Bäumen ist eine Kontrolle auf Fledermausquartiere durchzuführen. Falls ein Besatz mit Fledermäusen ermittelt wird, ist die Rodung fledermausverträglich durchzuführen. Dies bedeutet, dass das Quartier vollständig erhalten bleiben muss. Der Baum darf dabei nicht wie üblich am Stammfuß abgesägt werden, sondern muss abschnittsweise gefällt werden. Der Abschnitt mit der Höhle ist zu sichern und in einiger Entfernung zur geplanten Bebauung in geeigneter Umgebung wieder aufzustellen. Dies wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

In Verbindung mit der o.g. Bauzeitenregelung und den Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen können so Beeinträchtigungen evtl. vorhandener lokaler Populationen vermieden werden. Weitere Kompensations- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

Fazit

Ein drohender Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann abgewendet werden. Die Prüfung hat ergeben, dass für die betroffenen Arten unter Berücksichtigung der Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen, des Vorkommens hinreichend großer Ersatzhabitate angrenzend

an das Plangebiet sowie vertraglich zu sichernden Regelungen zu Bauzeiten und Baumfällungen keine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG erforderlich wird.

7.5.7. 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. Es soll also geprüft werden, 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.

Darüber hinaus können Festsetzungen auch die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützen oder zum sparsamen Umgang mit Energie beitragen, wie z.B. die Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung der Sonneneinstrahlung, 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.

Derartige Festsetzungen sind hier aufgrund des kleinen Gebietes, in dem die Lage der Baufenster nicht nur an der Himmelsrichtung, sondern auch an dem Standort des Turmes orientieren, nicht angemessen.

Mit dem seit dem 1.1.2009 geltendem Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) wurden die Anforderungen an Neubauten erheblich verschärft. Die Verpflichtung, den Wärmebedarf anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken, bei solarer Strahlungsenergie zu mindestens 15%, bei Biogas zu mindestens 30% und bei Geothermie und Umweltwärme zu mindestens 50%, ergibt sich aus dem Gesetz und muss nicht darüber hinaus mit textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verkompliziert werden.

Der Einsatz von Geothermie mit Tiefenbohrungen und Wärmetauscheranlagen sind hier außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes möglich und vom Vorhabenträger auch vorgesehen. Dies wird als empfehlender Hinweis aufgenommen.

7.5.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen keine Informationen vor. Sollten sich im weiteren Verfahren Verdachtsmomente ergeben, werden die Hinweise aufgenommen.

7.5.9. Altlasten

Auf dem Grundstück befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Auf der Grundlage der zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen – Altlastenkataster - ergibt sich daher kein Altlastenverdacht im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes.

Es bestehen keine grundsätzlichen einschränkenden Einwände seitens der Abfallwirtschaftsbehörde. Es besteht kein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen im Areal des Feuerwehrgebäudes mit Schlauchturm. Das zurückliegende Brandereignis fand seinen Ausgang in einem Raum der Baracke, welche sich ebenfalls auf dem Grundstück befindet. Hier kam es in diesem Zusammenhang, lt. Bericht der zuständigen Feuerwehr, auch zu dem Eintrag von Löschwasser und -mitteln in den umgebenden unbefestigten Boden.

Zum Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche mit zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 22.03.2010 wurde das Einvernehmen zum weiteren unabhängigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren mit dem Eigentümer hergestellt.

III. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 44/09 „Wohngebiet am Stadtwald- Nord“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05. März 2009 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am 17.4.09 im Amtsblatt erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 7.5.2009 mitgeteilt, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 19.5.2009 fand eine Bürgerversammlung gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zur Erörterung der Planung statt. Die Bürger konnten die Unterlagen zudem vom 14.5 bis zum 20.5.2009 in der Stadtverwaltung einsehen und Stellungnahmen abgeben.

Behördenbeteiligung und Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im Parallelverfahren. Die öffentliche Auslegung ist vom 27.7 bis zum 27.8.09 erfolgt.

Die Stellungnahmen ergaben keine festsetzungsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes.

Abwägung

Die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Hinweise erfolgt mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 1.7.2010. Es ergaben sich aus der Offenlage und Behördenbeteiligung keine Änderungserfordernisse des Planentwurfes, lediglich Ergänzungen in der Begründung und eine Vertiefung der Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange. Diese Ergänzungen wurden den betroffenen TÖB vorab zur Stellungnahme gegeben.

Beschluss über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger

Die Bestätigung des Durchführungsvertrages erfolgt mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 1.7.2010.

Satzungsbeschluss

Den Beschluss über die Satzung fasst die Stadtverordnetenversammlung am 1.7.2010.

Rechtskraft

Die Satzung über den Bebauungsplan erlangt voraussichtlich am Tage nach ihrer Bekanntmachung am 17.7.2010 Rechtskraft.

IV. Rechtsgrundlagen

- **BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- **BbgBauO** Brandenburgische Bauordnung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.April 2010 (GVBl. I/10 [Nr.17])
- **BNatSchG** Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz ; Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- **BbgNatSchG** Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 GVBl. I/08, S.266, 271
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)
- **PlanzVO 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

V. Anhang

- Textliche Festsetzungen
- Pflanzliste
- Quellen
- Tab. 4 Bilanzierung
- Höhenprofile
- Bestandsplan Grünflächen – Biotoptypen, Flächenbefestigungen, ökologische Wertigkeit der Grünstrukturen, erhaltenswerte Einzelgehölze
- Städtebaulicher Entwurf

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. **Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:**
 - **Gartenbaubetriebe**
 - **Tankstellen**
 - **Anlagen für Verwaltungen.**(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2. **Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
3. **Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen privater Verkehrsfläche bzw. privater Grünfläche (mit FT im Bestand) und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sowie Einfriedungen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

4. **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)

Immissionsschutz

5. **Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang der Ernst-Thälmann-Straße auf den Flächen ABCDA und EFGHE ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m Höhe (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante) zu errichten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
6. **Im allgemeinen Wohngebiet haben die der Ernst-Thälmann-Straße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 35 m von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Thälmann-Straße entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufzuweisen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
7. **Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 319 (Eisenbahntrasse) ein mindestens 1,00 m hoher Lärmschutzzaun (entspricht einer Höhe von 2,9 m an der Nordwestecke des WA bis 3,4 m an der Südwestecke**

des WA, gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Oberkante Bahnschiene) mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mindestens 20 dB (A) zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanz- und Erhaltbindungen

- 8. Die Flächen ABCDA und EFGHE sind in der Weise zu entwickeln, dass auf der Deckfläche, den Böschungen und an den Füßen des Lärmschutzwalles eine Strauchpflanzung entsteht, die mit Bäumen und Stauden durchsetzt ist. Es sind, bezogen auf die Gesamtoberfläche, ein Strauch je m² Oberfläche sowie 5 Laubbäume zu pflanzen. Der Erhalt von Einzelbäumen auf der Fläche ABCDA ist auf die Strauchpflanzungen im Verhältnis 1:1 anzurechnen.**

Baumqualität: Heister, Mindestumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 9. Auf der privaten Verkehrsfläche sind 4 Bäume einer großkronigen Laubbaumart zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumqualität: Hochstamm, Mindestumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 10. Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf der 2 Meter breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Heckenpflanzung vorzunehmen. Ihre Dichte soll mindestens eine Pflanze je laufender Meter betragen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- 11. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 12. Die Mindestabstandsfläche des bestehenden Feuerwachturmes mit der Bezeichnung FT beträgt 5 Meter.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Pflanzliste (Empfehlung)

Bäume:

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

Sträucher:

Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Berberitze	(Berberis hunbergii)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
Kornellkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wildrose	(Rosa multiflora)
Heckenrose	Rosa corymbifera)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Blutjohannesbeere	(Ribes sanguineum)

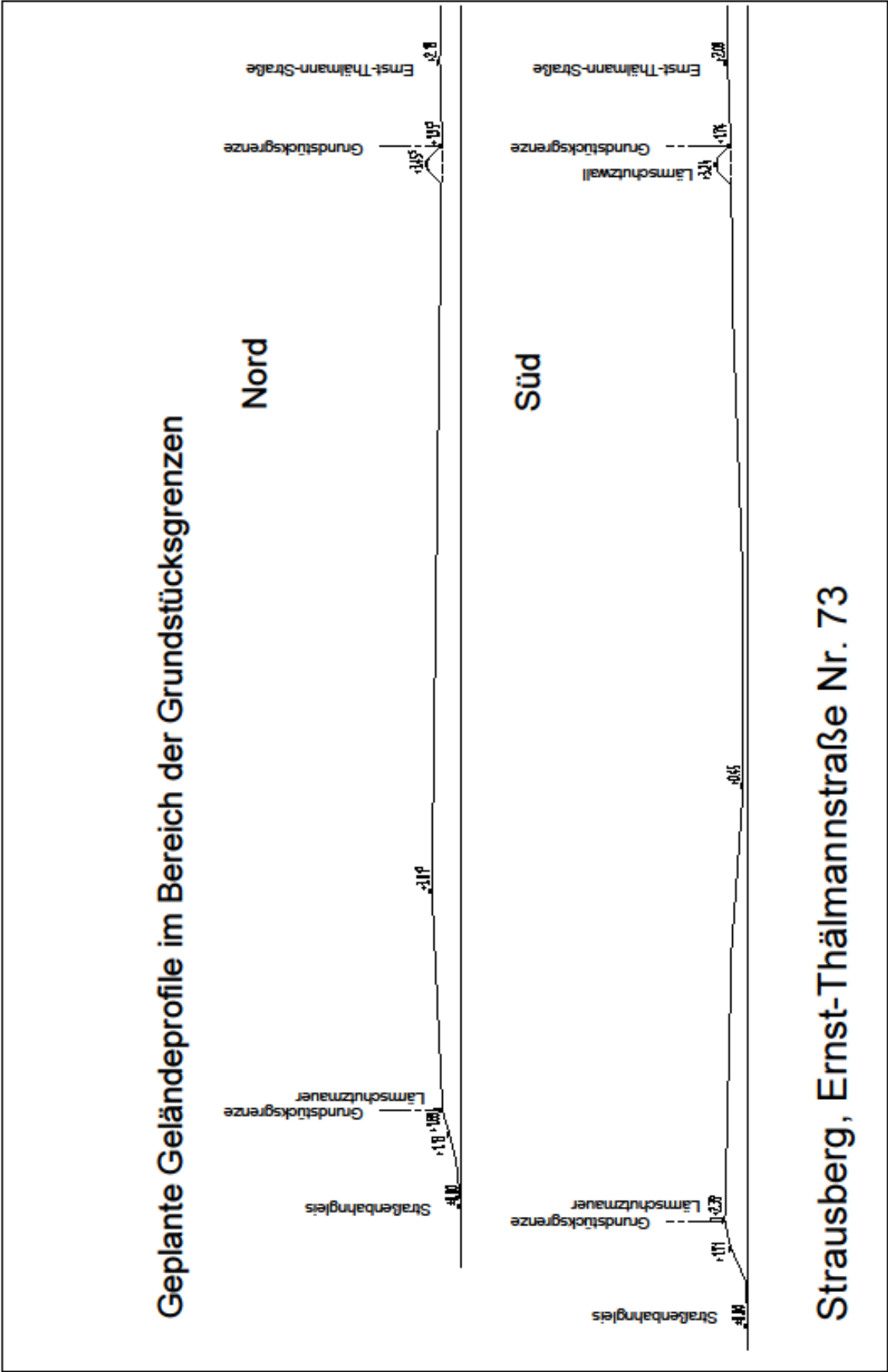
Quellen

- Arbeitshilfe** Artenschutz und Bebauungsplanung; erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg- Referat 23 -
Stand : 13.01.2009
- BArtSchV** Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Vogelschutz-Richtlinie** Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Amtsblatt L 103 vom 25.04.1979, S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006
- FFH-RL** Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wild lebender Tiere und Pflanzen; zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006
- DIN-** Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.), (1990): DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. DK 69.055.4 :502.75 :712.3, September 1990
- Zimmermann** Biotopkartierung Brandenburg, Stand 4.5.2009
- Rote Listen** Land Brandenburg, MUNR 1993 und LUA 1997—2002
- Stich, Rudolf** Stadtökologie in Bebauungsplänen: Fachgrundlagen, 1992, Rechtsvorschriften. Wiesbaden, Berlin, 232 S.
- HVE** Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §~ 10 — 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, Stand Januar 2003
- MSWV** Rechtliche Absicherung, Durchführung und Unterhaltung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, (RdErl d.MSWV Abt.5—Nr711996)
- VW Biotop-schutz** Verwaltungsvorschrift des MUNR zum Vollzug der §~ 32,36 des BBgNatSchG vom 25.11.1998
- Baumschutz-satzung** der Stadt Strausberg vom 18.10.2001
- Statistisches** Jahrbuch des Landes Brandenburg, 2007
- LAPLA** Landschaftsplan Strausberg, Entwurf ÖNU Forschungs-, Beratungs- und Projektierungs-GmbH Prädikow,
- FNP** Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.9.2004
- INSEK** Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Strausberg
- Regionalplan** Oderland — Spree, 2001
- Räumliches** Entwicklungskonzept MOL

Tabelle 4: Bilanzierung von Eingriffen und Kompensation

XX Eingriff gilt nach § 13 a als ausgeglichen

Eingriff						Bestand	erforderlicher Kompensations faktor	Landschaftspflegerische Maßnahme				
lfd. Nr.	Verursacher	Konfliktsituation						Art der Maßnahme		Umfang (Fläche, Länge, An- zahl)	Ziel der Maßnahme	Erreichen des Kompen- sations-zieles
		Art und Intensi- tät	Umfang					Beschreibung	textl. Festsetzug			
baubedingt	anlagebedingt		betriebsbed.									
Schutzgut: Boden												
1	Vollversiegelung für Gebäude	Vollständiger Funktionsverlust	1611 m²	1611 m²	0	988 m²	623 m² wird ausgeglichen durch Nr. 2	/	/	/	/	ja, XX
2	Überschreitungs- möglichkeit für Nebenanlagen, Garagen, Stell- plätze, Zu- fahrten 50 %	Überprägung des Bodens, Funktionsverlust	806 m²	806 m²	0	1653 m² (Weg + Gewerbe- brache)	-847 m², Entsie- gelung übersteigt Versiegelung, kein Eingriff	Eingriff ausge- glichen durch Entsiegelung, zusätzliche Maßnahme siehe textl. Festsetzung	Minimierung des Versiege- lungs-grades von Gehwegen und Zufahrten um 20 %	161 m²	Minderung der Intensität der Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung durch teilweise Erhaltung der Bodenfunktionen	kein Konflikt, Zu- standsverbesserung, positive Bilanz
3	Vollversiegelung für Anliegerweg	Vollständiger Funktionsverlust	716 m²	716 m²	0	0	385 m² Rest ausgeglichen durch Nr. 2	Baumpflanzung	Pflanzung von 4 Bäumen im Bereich des Anliegerweges, Baumerhalt 1 Apfel	250 m²(1 Baum je 50 m²)	Schaffung neuer Gehölzstrukturen, Verbesserung Landschaftsbild	nicht vollständig, aber XX
Schutzgut: Biotope/ Tiere und Pflanzen												
4	Umnutzung von Wald in Wohn- baufläche	vollständiger Funktionsverlust als Lebensraum sowie naturfer- ne Überprägung	2240 m²	2240 m²	0	0	im Mittel 1 : 2,8 (siehe Tabelle 3)	Neuaufforstung Waldfläche	vertragliche Regelung zu externer Auf- forstungs- maßnahme	6.300 m²	Schaffung von Waldersatz als Lebensraum für waldtypische Tier- und Pflanzenar- ten	Eingriff wird ersetzt
5			3 Bäume	3 Bäume	0	0	ausgeglichen durch Erhalt von 7 Rottannen, die keinen gesetzli- chen Schutz genießen	Erhalt Nadel- wäldchen	Planfestsetzung	Insgesamt Erhalt von 13 Rottannen	Wiederherstellung und Entwicklung des Waldgarten- Charakters, Abschirmung zur Straße	kein Konflikt, Zustandsver- besserung, positive Bilanz
6	Errichtung von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen, Gehwege und Lärmschutzwall	Verlust von Bäumen als Lebensraum	13 Bäume	13 Bäume	0	0	min. 3 Bäume je Waldkiefer (Umfang durch- schnittlich 1,2 m; hohes Lebensal- ter) entsp. 36 BÄUME	Anlage Gehölzstreifen mit Lärm- schutzwall sowie Hecken- pflanzung	Pflanzung 5 Bäume und 1,5 Stck Strauch/ m² sowie 2 Stck Strauch je lfd. Meter Grenze	5 Bäume, ca 300 Sträu- cher , ca. 500 Stck. Strauchhecke	Wiederherstellung und Entwicklung des Waldgarten- Charakters, Abschirmung zur Straße	ja, XX



Strausberg, Ernst-Thälmannstraße Nr. 73

