

Begründung zu dem
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 20/97
„Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl“
- Satzungsexemplar -

Stadt Strausberg
Dezernat III
- Stadtplanungsamt -

Begründung zu dem
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 20/97
„Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl“

September 1997

Inhalt:

I	Planungsgegenstand	2
1.	Anlaß und Erforderlichkeit	2
2.	Plangebiet	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2	Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
II	Planinhalt	6
1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
2.	Planinhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art und Maß der Nutzung	7
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.3	Verkehrliche Erschließung	9
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Grünordnerische Festsetzungen	10
2.6	Sonstige Festsetzungen	13
2.7	Kennzeichnungen und Hinweise	14
III	Umsetzung der Planung	14
	Bodenordnung	
	Erschließung	
	Wesentliche Auswirkungen	
IV	Rechtsgrundlagen	15
V	Verfahren	15
VI	Anhang	16

Pflanzliste - Liste ökologisch standortgerechter Gehölzarten

Liste der textlichen Festsetzungen

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlaß und Erforderlichkeit

Die Umgebung des 4,1 ha großen Plangebietes nördlich des Igelpfuhls ist überwiegend durch Wohnnutzung in aufgelockerter Bauweise geprägt. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der fußläufigen Entfernung zur Altstadt ist der bisher kaum durch bauliche Anlagen beanspruchte zentrale Bereich des Plangebietes für die Siedlungsentwicklung geeignet.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung des Gebietes für den Wohnungsbau, unter Einbeziehung des Bestandes in der Krumme Straße und Friedrich-Ebert-Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund seiner Struktur und Lage ein Außenbereich innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges. Nutzungsänderungen und über einen Ersatzbau hinausgehende bauliche Anlagen sind hier auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 35 BauGB nur im Einzelfall genehmigungsfähig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbaubedarfs der Stadt Strausberg geleistet. Dabei folgt die Inanspruchnahme dieser innerstädtischen Fläche dem Ziel einer Siedlungsentwicklung von innen nach außen.
- Der Bebauungsplan sichert die geordnete Erschließung des inneren Planbereichs mit Anschluß an die Friedrich-Ebert-Straße.
- Mit dem Bebauungsplan werden die naturräumlich sensiblen Landschaftsbestandteile des angrenzenden Igelpfuhls geschützt und weiterentwickelt. Durch die Planung werden im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistung des Naturhaushalts beeinträchtigen können, vorbereitet. Im Bebauungsplan muß daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20/97 „Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl“ wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Norden durch die Krumme Straße,
- im Osten durch die am Igelpfuhlgraben gelegenen Flurstücke 641, 639, 657, 667, 669/1 und 700 und
- im Süden durch die Flurstücke 701 bis 703, 705, 706 und 708 bis 713, Flur 12, Gemarkung Strausberg mit der naturräumlichen Begrenzung des Erlenbruchs.

2.2 Bestand

Die Struktur des Bestandes gliedert sich in die vorhandene Wohnbebauung im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes sowie in die ehemaligen sowie zum Teil noch genutzten Kleingartenflächen im inneren des Geltungsbereiches. Im Südosten wird das Plangebiet von den Feuchtbereichen des Erlenbruchs umfaßt.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Krumme Straße ist fast ausschließlich Wohnbebauung vorzufinden. Die gewerbliche Nutzung reduziert sich auf einen Steinmetzbetrieb und ein Ingenieurbüro im Bereich der Krumme Straße. Die Baustruktur ist hier sehr homogen; sie besteht ausschließlich aus eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach. In der Friedrich-Ebert-Straße hingegen stehen eingeschossige Einfamilienhäuser und ein viergeschossige Mietshaus in enger Nachbarschaft. Gemeinsames Gestaltungsmerkmal ist lediglich die traufständige Anordnung der Gebäude. Der Anteil der bebauten Fläche am Gesamtbaugebiet beträgt ca. 30 %.

Nördlich und südlich des vorhandenen Weges zur Friedrich-Ebert-Straße liegen die mit unterschiedlicher Intensität genutzten und zum Teil mit Bungalows bebauten Kleingarten- und Wochenendgrundstücke.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde die Kleingarten- bzw. Wochenendhausnutzung bereits seit einigen Jahren aufgegeben. Reste der ehemaligen Kleingartenbewirtschaftung wie Ziergehölze und Fundamente sind noch vorzufinden. Dominierende Vegetation der nicht genutzten Fläche ist heute die Glatthafer-Wiese. Südlich schließt sich ein Weiden-Erlenbruch an.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum. Für die Flurstücke 665/2 und 667 bestehen Restitutionsansprüche, die der im Grundbuch verzeichnete Privateigentümer angemeldet hat. Die Stadt ist bislang für diese Erholungsgrundstücke verfügbare berechtigt.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Der östliche Randbereich des Gebietes liegt bereits in der Wasserschutzzone II.

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Entwurf zum Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP e.V.) als „Siedlungsbereich“ innerhalb des „Potentiellen Siedlungsbereiches“ dargestellt. Dem damit verbundenen Prinzip der vorrangigen Entwicklung zentraler Orte und dem Prinzip der Innenentwicklung vor Freirauminanspruchnahme wird durch die beabsichtigte städtebauliche Ordnung entsprochen.

Planungsanzeige

Zu der im Dezember 1996 gestellten Planungsanzeige nehmen die Behörden und Stellen wie folgt Stellung:

Von Seiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) wird eine Übereinstimmung der angezeigten Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet ist eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich. Weiterhin wird auf die Lage des Plangebietes in Trinkwasserschutzzonen sowie auf die damit verbundene Beachtung der Belange der Wasserwirtschaft hingewiesen.

Die Umnutzung der ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen in zentrumsnahes Wohnen wird vom Landkreis Märkisch-Oderland aus planungsrechtlicher Sicht unterstützt. Der vorhandene Baumbestand und das angrenzende Biotop sind jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bezüglich des vorhandenen Steinmetzbetriebes ist das Amt für Immissionsschutz zu beteiligen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Planung vorbehaltlich entgegenstehender Ergebnisse der Grundlagenuntersuchung zum GOP keine grundsätzlichen Einwände, sofern die südlichen Hälften der Flurstücke 700 - 704, 707 sowie die kompletten Flurstücke 705 und 706 nicht bebaut werden.

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben im geplanten Umfang aus Gründen des Wasserschutzes nicht zu. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Trinkwasserschutzzone II. Deren genauen Grenzen und damit die von der Bebauung freizuhalten Zone ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf mögliche Bodendenkmale im Plangebiet hin.

Die Planungsgemeinschaft Oderland-Spree stimmt dem Vorhaben zu. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Wasserwirtschaft sind zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf 1993 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kleingartengebiet ausgewiesen. Entsprechend des Abwägungsergebnisses vom 29.11.93 ist im überarbeiteten Stand des Flächennutzungsplanentwurfs eine Änderung dieser Ausweisung in Wohnbaufläche erfolgt. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3.3. Landschaftsplan

Auf der Grundlage der damaligen und in Teilen noch vorzufindenden kleingärtnerischen Nutzung des Gebietes formuliert der Landschaftsplan das Entwicklungsziel des Schutzes von Boden und Grundwasser durch die Minimierung von Einträgen aus Abfällen und Abwässern.

Gleichzeitig wird die Notwendigkeit einer Nutzungsanpassung an die Erfordernisse funktionstüchtiger überregionaler Grünverbindungen und Siedlungszielen sowie des Erhalts von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftaustauschbahnen dargestellt.

Darüber hinaus ist das Gebiet mit der Signatur für die Sicherung der Zugänglichkeit innerstädtischer Naherholungsgebiete gekennzeichnet.

Ziel der Stadtentwicklung ist die Aktivierung innerstädtischer Flächen für den Wohnungsbau unter Wahrung der naturräumlichen und landschaftsplanerischen Belange. Dies gilt insbesondere für die Sicherung und Entwicklung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Erlenbruchs, der Teil des Kaltluftentstehungsgebietes Igelpfuhl ist. Das für die Bebauung vorgesehene Areal befindet sich annähernd auf gleichem Niveau über NN, wie die bestehende Wohnbebauung entlang der Krümmung der Straße und beeinträchtigt damit nicht die Funktion des Kaltluftentstehungsgebietes.

Der mögliche Frischluftaustausch erfolgt über den baumbestandenen Igelpfuhlgraben. Durch die vorgesehene Begrünung des Gebietes ist ein weiterer Frischluftaustausch möglich.

Dem Ziel der Umwandlung des Gebietes in Grünland für eine funktionstüchtige überregionale Grünverbindung sowie für die Zugänglichkeit als innerstädtisches Naherholungsgebiet stehen folgende private und öffentliche Belange entgegen:

- Das bisher kleingärtnerisch genutzte Gelände ist umgeben von privaten Wohngrundstücken. Eine Zugänglichkeit ist ohne eigentumsrechtliche Eingriffe (Bodenordnung) nicht möglich. Aufgrund der Insellage des Gebietes im Siedlungsgefüge ist eine wesentlich verbesserte Grünverbindung auch entlang des Igelpfuhlgrabens kaum umsetzbar.
- Eine Nutzung als Naherholungsgebiet widerspricht dem Erfordernis, den sensiblen Landschaftsraum des Igelpfuhls mit seiner Flora und Fauna vor Beeinträchtigungen zu schützen. Wohngrundstücke mit einer ausreichenden Entfernung zu dem angrenzenden Erlenbruch bei gleichzeitiger Festsetzung von Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft behindern die Zugänglichkeit des Igelpfuhls und ermöglichen so einen weitgehenden Schutz des Landschaftsraumes.

Mit dem Wohnungsbau wird dem landschaftsplanerischen Ziel einer geordneten Hausmüllentsorgung und dem Anschluß an das zentrale Abwassernetz entsprochen. Gleichzeitig wird das für Siedlungsbereiche formulierte Ziel des Erhalts der Bodenfunktion und einer hohen Grundwasseranreicherung durch grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

II PLANINHALT

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Neuordnung des Gebietes für die Entwicklung von zentrumsnahen Wohnen vorbereitet werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den geschützten Landschaftsbestandteilen des Igelpfuhls, werden die Belange von Natur und Landschaft durch die Anordnung der geplanten baulichen Anlagen und der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Belange der Wasserwirtschaft durch die Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III und im Randbereich der Trinkwasserschutzzone II in die Planung einbezogen.

Die vorgegebene Bau- und Nutzungsstruktur entlang der angrenzenden Straßen sollen in ihrem Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Dabei kommt der Konfliktbewältigung zwischen dem vorhandenen und geplanten Wohnen sowie dem ansässigen Steinmetzbetrieb besondere Beachtung zu.

Das städtebauliche Konzept für die Neubebauung des Geltungsbereiches geht von einem gering verdichteten Wohngebiet aus. Die Notwendigkeit von bodenordnenden Maßnahmen soll durch die Orientierung der vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten an den vorhandenen Flurstücken weitgehend vermieden werden.

Grundgerüst für das Konzept ist die geplante Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße. Die Wohngrundstücke im südlichen Teil des Plangebietes sind über diese Haupteerschließung bzw. in der Verlängerung über eine „Schleife“ angebunden. Die Flurstücke nördlich und südlich der vorgesehenen Straßenverkehrsfläche lassen aufgrund ihrer Größe und Lage eine zweireihige Bebauung bzw. eine Bebauung in Form von Wohnhöfen zu. Das angestrebte Gestaltungsprinzip der Wohnhöfe ermöglicht sowohl die Schaffung räumlich wahrnehmbarer Abschnitte des Baugebietes, als auch eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstückstiefen. Aufgrund der Lage der Flurstücke 665/2 und 668 parallel zur geplanten Straßenverkehrsfläche wird die Erschließung der vorgesehenen Wohnhöfe durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Bei einer Realisierung durch unterschiedliche Bauträger kann jeder Wohnhof durch unterschiedliche Gestaltung der Gebäude eine eigene Identität erhalten.

Die Grün- und Freiraumstruktur orientiert sich an den vorhandenen natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten. Hier handelt es sich im wesentlichen um die nicht bzw. nur extensiv zu nutzenden Landschaftsbestandteile des Erlenbruchs sowie des Schilfgürtels. Die zukünftige Freiraumstruktur innerhalb des Wohngebietes wird unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes durch die Gestaltung des Straßenraums sowie durch die Bildung grüingeprägter Grundstücke und abgeschlossener Wohnbereiche bestimmt.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes *allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den unterschiedlich parzellierten Grundstücken im Sinne einer Neuordnung der bisherigen Kleingartenflächen und einer maßvollen Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen.

Betriebe, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entsprechen und sich störungsfrei einbinden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit nicht zulässig. Zu nennen ist ihre verkehrserzeugende Funktion, sowie der hohe Versiegelungsgrad und die Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) hinsichtlich der Tankstellennutzung.

Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben (Nr. 1)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Friedrich-Ebert-Straße und die Krumme Straße sind durch eine gewachsene Baustruktur, bestehend aus Einfamilienhäusern bis hin zum Geschößwohnungsbau, geprägt. Die vorhandene Gebietstypik entspricht der eines reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes. Von dem hier ansässigen Steinmetzbetrieb sind bisher keine Störungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgegangen. Bauanträge für angrenzende Wohngrundstücke wurden in jüngster Zeit ohne Einschränkungen positiv beschieden. Laut Kommentierung sind aber Steinmetzwerkstätten aufgrund ihrer Lärmbelästigungen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Da es sich bei dem vorhandenen Steinmetz jedoch aufgrund seiner Größe und Produktionsweise um einen atypischen Betrieb und damit um ein nicht störendes Gewerbe handelt, sind bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes keine nachbarschaftlichen Nutzungskonflikte zu erwarten.

Zulässigkeit von Gewerbebetrieben (Nr. 2)

1. **Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Steinmetzbetriebes auf dem Flurstück 627/1 sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn bezogen auf die Flächengröße des Flurstücks des Steinmetzbetriebes von 1050 m² ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 57 dB(A)/m² tags und 42 dB(A)/m² nachts nicht überschritten wird.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

Die Festsetzung soll einen erweiterten Bestandsschutz für den vorhandenen Steinmetzbetrieb sichern, der ansonsten einen „Fremdkörper“ in dem durch Wohnen geprägten Gebiet darstellt. Um im Sinne des Konfliktbewältigungsgebotes keine Verschlechterung der Situation herbeizuführen, wird an die Zulässigkeit einer Erweiterung, Änderung und Erneuerung immissionsschutzrechtliche Regelungen geknüpft.

mehr als 50 m entspricht jedoch nicht der allgemeinen Ortstypik. Die Festsetzung einer offenen Bauweise schränkt den vorhandenen Bestand und seine Erweiterungsmöglichkeiten nicht ein.

Für die geplante Neubebauung im inneren Teil des Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird gewährleistet, daß das Landschaftsbild im Übergangsbereich zum Erlenbruch nicht übergebührend beeinträchtigt wird, wie dies beispielsweise bei einer Reihenhausbauung der Fall wäre. Die Blickbeziehungen zwischen Baugebiet und Erlenbruch bleiben erhalten.

Die künftige Bebauung soll sich überwiegend in den straßenseitigen Bereichen der Grundstücke konzentrieren, so daß möglichst große zusammenhängende Freiflächen als private Grünflächen genutzt werden können. Die ausgewiesene Bebauungstiefe von 12 bis 13 m erlaubt sowohl eine trauf- als auch giebelständige Anordnung der Gebäude mit einer optisch wahrnehmbaren Bauflucht. Die bebaubaren Grundstücksflächen nördlich der Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Hofstruktur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 35 m südlich der Haupteinschließung soll entsprechend der hier vorzufindenden Flurstücksgrößen eine zweireihige Bebauung ermöglichen. Die Baufeldtiefe von 18 m nördlich der Straßenverkehrsfläche erlaubt ein Vor- und Rückspringen der Gebäude und damit eine flexiblere Grundstückseinteilung.

Die bebaubaren Grundstücksflächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Krumme Straße sind aus der bestehenden Siedlungsstruktur und den existierenden Parzellierungsverhältnissen abgeleitet. Kennzeichnend ist ein Vorgartenbereich von ca. 5 m; die Tiefe der Baufelder von 15 m erlaubt Anbauten und Erweiterungen der bestehenden Gebäude. Die Lage des viergeschossigen Mietshauses, fast unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, macht eine Vermittlung zu der angrenzenden Bebauung städtebaulich notwendig. Daher soll hier der mindestens einzuhaltende Vorgartenbereich auf 3 m reduziert und die Tiefe des Baufeldes auf 18 m festgesetzt werden.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den Ausbau des bereits für das ehemalige Kleingartengelände erstellten Weg mit einer Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die Verkehrsteilnehmer sollen sich hier, ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg, gleichberechtigt bewegen können. Der Straßenquerschnitt wird unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit auf ein Mindestmaß festgesetzt. Das Gesamtprofil von 7,25 m erlaubt die Anlage einer für den Begegnungsfall ausreichenden Fahrbahnbreite von 4,75 m, einem Längsparkstreifen bzw. einer Baumscheibe von 2 m sowie einen Sicherheitsstreifen von 0,50 m.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Um auszuschließen, daß die im Vermessungsplan dargestellte Straßeneinteil-

Für die eingeschossigen Gebäude des Bestandes an der Krumme Straße und die Neubebauung im inneren Teil des Geltungsbereiches wird als zulässiges Maß der Nutzung eine GRZ von 0,25 ausgewiesen. Dadurch ist eine bestandsorientierte, mäßige Verdichtung des Gebietes möglich.

Die zulässige GRZ von 0,3 entlang der Friedrich-Ebert-Straße entspricht der dort vorzufindenden baulichen Dichte. Gleichzeitig soll der massiven Bauform auf der westlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße eine städtebaulich gewünschte Raumkante entgegengesetzt werden. Dies wird durch die Ausweisungen von II - III Geschossen unterstützt. Darüber hinaus wird eine Vermittlung zwischen dem viergeschossigen Mietshaus und der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung angestrebt.

Reduzierung der zulässigen Grundfläche (Nr. 3)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 30 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sinne einer Minimierung der Versiegelung und des Eingriffs in den Naturhaushalt wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten von 50 % auf 30 % reduziert.

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 4)^{**}

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhenbegrenzung gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Um eine Einheitlichkeit in der Höhenentwicklung der neuen Gebäude zu erreichen, wird eine Höhenbegrenzung für die eingeschossigen Baukörper vorgenommen, die entsprechend der starken Höhenunterschiede zwischen etwa zwischen 7,7 und 8,3 m liegt. Damit sollen sich die Neubauten durch ein angepaßtes Volumen besser in den Bestand und das Landschaftsbild einordnen. Die maximale Firsthöhe ist so gewählt, daß die zulässige Geschossigkeit unter Ermöglichung weitgehender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann. Aufgrund der heterogenen Baustruktur der Friedrich-Ebert-Straße wird bei dem zwei- und dreigeschossigen Gebäude auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer offenen Bauweise ermöglicht eine den örtlichen Gegebenheiten angepaßte Bebauung, ohne das eine städtebaulich gewünschte Vielfalt und architektonische Gestaltungsfreiheit eingeschränkt würde. Die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Ordnung.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht überwiegend dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung, insbesondere im Bereich der Krumme Straße. Während man entlang der Friedrich-Ebert-Straße meist ein- bis zweigeschossige Einzelgebäude vorfindet, gibt es gegenüber der geplanten Anbindung des Bebauungsplangebietes ein viergeschossiges Wohngebäude. Seine Längsausdehnung von

lungen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefaßt werden könnten, ist folgende textliche Festsetzung erforderlich.

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (Nr. 5)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorgeschlagene Straßenraumeinteilung wird ausschließlich informativ als gestrichelte Linie im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Eine abschließende Bestimmung der Standorte für die ausgewiesenen Baumpflanzungen im Straßenraum kann aufgrund der heute noch nicht exakt feststehenden Grundstückseinteilungen und der möglichen Zufahrten nicht erfolgen. Vorgesehen ist eine alternierende Anordnung der Längsparkstreifen. Dadurch würde sich eine teilweise verschwenkte Fahrbahn ergeben, die im Zusammenhang mit dem begrenzten Fahrbahnquerschnitt einer hohen Fahrgeschwindigkeit im zukünftigen Wohngebiet entgegenwirken könnte. Im öffentlichen Straßenraum können durch die Längsparkstreifen 32 Stellplätze entstehen, die für den Besucherparkplatzbedarf entsprechend der hinzukommenden Wohneinheiten ausreichend ist. Der Stellplatzbedarf für die Wohngebäude erfolgt auf den Einzelgrundstücken.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung muß mit Anschluß an die vorhandenen Medien in der Friedrich-Ebert-Straße sichergestellt werden. Das Gelände fällt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in südöstlicher Richtung ab. Eine Entwässerung des Baugebiets im freien Gefälle zur Friedrich-Ebert-Straße ist somit nicht möglich. Die Abwasser müssen bis zur Einleitung in den Sammler Friedrich-Ebert-Straße gepumpt werden.

Es wird angestrebt, die Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche, unter Ausnutzung des vorhandenen Gefälles, in den Igelpfuhl zu leiten. Entsprechend notwendige Abscheider und ökologische Reinigungsstufen für den Schutz des Oberflächen- und Grundwassers werden vorgesehen.

Das Befahren der öffentlichen Verkehrsflächen mit Müll- und Rettungsfahrzeugen ist gewährleistet. Für die Wohngebäude in der zweiten Reihe bzw. den Wohnhöfen müssen Abfallbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen „Erlenbruch“

Der Erlenbruch wird als zu schützender Randbereich zum Oberflächenwasser des Igelpfuhls als *private Grünfläche* ausgewiesen, um hier durch die Minder- bzw. Nichtnutzung Raum für sich selbst entwickelnde Pflanzengesellschaften zu bieten. Bei der Fläche handelt es sich um einen Bereich privater Grundstücke innerhalb ei-

nes ansonsten für die Bebauung vorgesehenen Gebietes. Die Ausweisung als private Grünfläche begründet sich mit dem Erhalt des vorhandenen Bewuchses an Bäumen und Sträuchern als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen.

Festsetzungen zum Naturschutz, zur Landschaftspflege und zum Wasserschutz

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nutzung und Verdichtung auf den Grundstücken ermöglicht werden, die zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führt. Gleichzeitig kommt dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine hohe Priorität zu. Da sich der gesamte Geltungsbereich in der Trinkwasserschutzzone III und in Teilen in der Trinkwasserschutzzone II befindet, hat der Schutz des Grundwassers einen hohen Stellenwert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die zur Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen, sollen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Um die Belange des Naturschutzes und -haushaltes mit einer baulichen Entwicklung verträglich zu verbinden, ist die Anlage von Versickerungsflächen für die anfallenden Niederschlagswasser vorzusehen. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Anlage der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt, da hier lediglich 15 % der versiegelten Fläche benötigt werden.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und um die hohe Selbstreinigungskraft der Böden zu sichern, sind Versickerungsflächen zu bepflanzen. Belebte, vegetationbestandene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Als Initialpflanzung können Rasen- und Wiesensamen ausgebracht werden. Die dezentrale Entwässerung auch der Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen führt zum Erhalt der Grundwasserspende. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III hat die Berücksichtigung der Belange eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes einen hohen Stellenwert.

Dezentrale Regenentwässerung (Nr. 6)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind für die Niederschlagsabwässer Versickerungsflächen anzulegen. Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25 BauGB)

Um die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Wege und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt.

Befestigung von Flächen in wasserdurchlässigem Aufbau (Nr. 7)

In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pflanzbindungen in der Planzeichnung

Die Ausweisung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bezieht sich auf den sensiblen Landschaftsraum des Erlenbruchs, dessen Pflege und Entwicklung durch eine ungestörte Sukzession erfolgen kann. Der Schutz des Erlenbruchs wird in erster Linie durch die Festsetzung der mit B bezeichneten Fläche gewährleistet. Die Festsetzung des Erhalts von Einzelbäumen bezieht sich auf die Sicherung wertvoller und landschaftsprägender Bäume im Bereich der privaten Freiflächen und den Randbereichen der Verkehrsflächen.

Textliche Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Sie sind unmittelbarer Bestandteil einer städtebaulich-landschaftsplanerischen Neuordnung des Gebietes im Sinne eines Ausgleiches der baulichen Verdichtung der Grundstücke und beinhalten die Sicherung wertvoller Landschaftbestandteile.

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 8)

In dem allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzliste B). Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 9)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dicht mit in der Höhe freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzliste B). Ausgenommen sind die Grundstücke, bei denen bereits durch die Pflanzbindung der Fläche A eine Verortung dieser Festsetzung erfolgt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 10)

Die mit A bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist dicht mit in der Höhe freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzliste A). Das Verhältnis der mit Sträuchern zu bepflanzenden Fläche zu der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll mindestens 10 % betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Laubbäume und heimische Sträucher sind für das Gebiet prägende Elemente. Sie sichern die Typik der Gartenbereiche und damit den kleinteiligen und aufgelockerten Charakter des geplanten Wohngebietes. Die Anzahl der Baum- und Strauchpflanzungen, die sich aus den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, stellt keine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Laubbäume und heimische Sträucher haben eine hohe ökologische Wertigkeit und stellen somit eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur- und Landschaft dar.

Pflanzgebot in der Grünfläche (Nr. 11)

Die mit B bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist zum allgemeinen Wohngebiet hin mit einem Zaun zu begrenzen, der mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste C). Der anschließende Erlenbruch ist mit Nachpflanzungen von Bäumen so zu entwickeln, daß der Eindruck eines geschlossenen Bestandes entsteht (Pflanzliste D).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzbindungen, der mit B bezeichneten Flächen durch Kletterpflanzen und denen für den Erlenbruch typischen Bäumen, bilden eine Barriere zwischen Wohnbebauung und Landschaftsraum und tragen so zur ungestörten Sukzession des Erlenbruches bei.

Pflanzgebot in der Straßenverkehrsfläche (Nr. 12)

In der Straßenverkehrsfläche mit einem Gesamtprofil über 4.75 m sind einseitig kleinkronige Bäume in einem Abstand von 8 m, in Abhängigkeit zu den Zufahrten der Grundstücke, zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzliste E). Die Anordnung der einreihigen Straßenbaumpflanzung kann auch alternierend erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Gestaltung des Straßenraums und seiner Aufenthaltsqualität kommt aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig werden durch die vorgesehenen Anpflanzungen notwendige Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Durch den vorgegebenen Abstand der Pflanzungen von 8 m können im Bereich der Straßenverkehrsfläche ca. 30 Bäume untergebracht werden. Die ausgewiesenen kleinkronigen Bäume entwickeln einen Kronendurchmesser von ca. 5 m und beeinträchtigen somit nicht die private Grundstücksnutzung.

2.6 Sonstige Festsetzungen

Für die Erschließung des vorhandenen Wohnhauses auf dem Flurstück 658 ist auf dem an der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Flurstück 659 eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Die Erschließung soll weiterhin über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan gesichert werden.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht (Nr. 13)

Die mit 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers bzw. der Nutzungsberechtigten des bestehenden Wohnhauses des Flurstücks 658, Flur 12 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aufgrund der parallelen Lage der Flurstücke 665/2 und 658 zur Straßenverkehrsfläche ist die Erschließung des rückwärtig liegenden Grundstückes zu sichern. Aufgrund des Angebotscharakters für die Bebauung dieser Flurstücke sollen die möglichen bodenordnenden Maßnahmen auf privatrechtlicher Ebene durchgeführt werden.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht (Nr. 14)
Die mit 2 und 3 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.7 Kennzeichnungen und Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutze III, der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich bereits in der Trinkwasserschutzzone II. Diese Zone wird durch einen 100 m Radius um den nächst liegenden Brunnen bestimmt. Die Trinkwasserschutzzone II wird im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, in dem das Vorkommen von Bodendenkmalen möglich ist. Auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes sind Erdarbeiten drei Wochen vorher dem Brandenburgischen Museum für Ur- und Frühgeschichte anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Funde entdeckt werden, so sind diese unverzüglich zu melden.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 bis 12 wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation die Verwendung von Arten der beigefügten Vorschlagsliste empfohlen.

III UMSETZUNG DER PLANUNG

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Die Sicherung der Erschließung des Flurstücks 658 ist über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück 665/2 vorgesehen.

Erschließung

Die auf privaten Grundstücken geplante Straßenverkehrsfläche wird öffentlich gewidmet und der Stadt Strausberg übergeben.

Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen erwartet. Es ist davon auszugehen, daß sich keine wesentlichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die aus den Verminderungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Grünordnungsplanes abgeleitet wurden.

Durch den Bebauungsplan entstehen keine finanzielle Auswirkungen für die Stadt Strausberg.

IV RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (GVBl. S. 494), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.04.93 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991, S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 12 vom 07.06.1994
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)
- das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BbgNatSchG- vom 25.06.92 (GVBl. S. 208)

V VERFAHREN

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 20/97 „Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23. Januar 1997 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Strausberg vom 06.02.1997, 6. Jahrgang, Nr. 1) eingeleitet.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 06.02.1997 statt. Zusätzlich hatten die Bürger die Möglichkeit, den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Zeit vom 05.02. bis 07.02.97 einzusehen. Die im folgenden mündlich vorgebrachten Anfragen im Rahmen der Bürgerversammlung berührten Planungsinhalte bzw. Fragen zum Bebauungsplan

Die anwesenden Pächter der Kleingartengrundstücke haben grundsätzlich Interesse an der Beibehaltung der jetzigen Nutzung.

- Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Der Bestandsschutz der Kleingartennutzung richtet sich nach den entsprechenden Pachtverträgen bzw. der Rechtsposition (Schuldrechtsbereinigungsgesetz).

Frage eines Anwohners, ob die in der Konzeption dargestellten Bäume Anpflanzungen zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung darstellen.

- Im Bebauungsplan wird ein mit Sträuchern zu bepflanzender Streifen zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Krümme Straße und der neu geplanten Wohnbebauung festgesetzt.

Frage, ob im Zuge des Bebauungsplanes der Ausbau der Krümme Straße vorgesehen ist.

- Der Straßenausbau wird unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführt, wenn die entsprechenden finanziellen Mittel bereit gestellt werden können.

Von einigen Anwohnern wird beklagt, daß einige alte Bäume im Plangebiet bereits gefällt wurden.

- Die genannten Bäume wiesen aufgrund ihres Alters nicht reparable Schäden auf und wurden daher mit erteilter Fällgenehmigung entfernt.

Frage, ob die EWE Aktiengesellschaft im späteren Bauantragverfahren für die geplante Bebauung am Igelpfuhl bevorzugt wird.

- Eine mögliche Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn das Bebauungsplanverfahren einen bestimmtem Verfahrensstand erreicht hat. Dies gilt für jedermann.

Frage eines an der Wohnbebauung interessierten Bürgers, ob das Konzept bei fehlendem Bauinteresse noch mal geändert wird.

- Aufgrund des Angebotscharakters eines Bebauungsplanes besteht kein Gebot zur Umsetzung der Planung. Ein heute nicht vorhandenes Bauinteresse muß also nicht zwangsläufig zu einer Änderung der Konzeption führen. Grundsätzlich werden jedoch alle geäußerten Bedenken und Anregungen in die Abwägungen einbezogen, die auch zu einer Planänderung führen kann.

Frage eines Grundstückseigentümers, ob er auch in der zweiten Reihe bauen könnte.

- Da es sich hier um sehr tiefe Grundstücke handelt und nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine Belange des Natur- und Landschaftschutzes entgegenstehen, kann der Anregung entsprochen werden.

Frage nach der Zuständigkeit für den zerfahrenen Weg in Folge der Baumfällungen.

- Da es sich hier um einen privaten Weg handelt und die Erschließung der anliegenden Grundstücke zur Zeit nur auf Gewohnheitsrecht beruht, sind eventuelle Haftungsansprüche privatrechtlich zu klären. Die Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Gebietes ist einer der wesentlichen Aufgaben des Bebauungsplanes.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 40 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 26.02.1997 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 19/97 bis zum 14.04.1997 gebeten.

Es gingen von 29 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden von 5 Behörden und Stellen Bedenken geäußert, davon gaben 2 Träger öffentlicher Belange zusätzliche Hinweise bzw. Anregungen. 13 Behörden bzw. Stellen gaben Hinweise bzw. Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf ab. Von 11 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert.

Handwerkskammer Frankfurt/Oder

Folgende Bedenken:

Inbesondere hinsichtlich des Steinmetzbetriebes sind Untersuchungen des Immissionsverhaltens erforderlich, um die aus der Ausweisung allgemeines Wohngebiet resultierenden Konfliktsituationen abzuleiten. Entsprechend des Immissionsverhaltens sind Maßnahmen zur Umverlagerung des Betriebes bzw. hinsichtlich der neu geplanten Bebauung vorzunehmen.

Es ist zu vermeiden, daß durch die Ausweisung allgemeines Wohngebiet der Bestandschutz und die Möglichkeit der Betriebserweiterung gefährdet werden.

Der Belang wurde teilweise berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bestandsgebiet, in der die Wohnnutzung eindeutig dominiert. Die Ausweisung allgemeines Wohngebiet leitet sich aus dem vorhandenen Gebietscharakter ab. Da sich der Betrieb bisher ohne Nutzungskonflikte zu der angrenzenden Wohnbebauung eingefügt hat, wird vorerst von einer Untersuchung des Immissionsverhaltens abgesehen. Das Amt für Wirtschaftsförderung des Landkreises MOL weist ebenfalls daraufhin, daß von dem Steinmetzbetrieb keine Lärmbelastungen für das umgebende Wohnen ausgeht.

Der Steinmetzbetrieb genießt auch mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet Bestandschutz. Um klarzustellen, daß dennoch bauliche Investitionen möglich sein sollen, solange die Anforderungen an gesundes Wohnen eingehalten werden, wird eine vom Amt für Immissionsschutz vorgeschlagene Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Neben dem in der Begründung erwähnten Steinmetzbetrieb befinden sich im Plangebiet noch ein Zweiradmechaniker und zwei Gerüstbauer.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die gewerbliche Nutzung (Fahradreparatur) auf dem Einfamilienhausgrundstück wurde bereits seit längerem aufgegeben. Bei den Gerüstbauern handelt es sich um Büronutzung in Wohngebäuden.

Es ist eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Einzugsbereich liegenden Betriebe mit ihrem Immissionsverhalten durchzuführen und hiernach Rückschlüsse auf die geplante Bebauung und die Gebietstypfestsetzung zu ziehen.

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.

Der Gebietstyp entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes. Diese Aussage stützt sich auf eine im Vorfeld des Vefahrens durchgeführte Bestandsaufnahme. Wie bereits erwähnt dominiert die Wohnbebauung. Die vorhandenen Gewerbebetriebe befinden sich überwiegend in Wohngebäuden und sind als nicht störend einzustufen. Die im Plangebiet und im Einzugsbereich (gesamte Friedrich-Ebert-Str.) registrierten Betriebe sind zum großen Teil Handel und Dienstleistung zuzuordnen. Die wenigen vorhandenen Handwerksbetriebe üben ihr Gewerbe fast ausschließlich als Montage im Bereich Heizung/Sanitär aus.

Industrie- und Handelskammer

Folgende Bedenken:

Es bestehen Bedenken gegen die Überplanung des Steinmetzbetriebes mit einem allgemeinen Wohngebiet. Um dem Unternehmen an seinem jetzigen Standort bauliche Investitionen zu ermöglichen, sollten Ausnahmen nach § 31 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Belang wurde berücksichtigt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Steinmetzbetriebes beschränken sich in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im wesentlichen auf seinen Bestandsschutz. Um klarzustellen, daß dennoch bauliche Investitionen möglich sind, solange die Anforderungen an gesundes Wohnen eingehalten werden, wird eine entsprechende Festsetzung gemäß § 31 BauGB nur bei einem bereits genehmigten Bebauungsplan im Bauantragsverfahren Anwendung finden.

Amt für Immissionsschutz

Folgende Bedenken und Hinweise:

Hinsichtlich der Überplanung des ansässigen Steinmetzbetriebes wird empfohlen, ergänzende Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO über zulässige Erweiterungen, Änderungen, oder Erneuerungen zu treffen.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Steinmetzbetriebes beschränken sich in einem allgemeinen Wohngebiet im Wesentlichen auf seinen Bestandsschutz. Um dem Betrieb dennoch gewisse bauliche Investitionen zu ermöglichen, wird dem Hinweis gefolgt. Mit der Aufnahme einer textl. Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO sollen Erweiterungen oder Änderungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden.

Hinweise auf eine rationelle Energieanwendung. Es sollte insbesondere geprüft werden, ob der Anschluß des Plangebietes an das Fernwärmenetz wirtschaftlich sinnvoll realisierbar ist.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Entsprechend des heutigen Standards des Einfamilienhausbaus wird von einer energiesparenden Bauweise ausgegangen. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Fernwärmevorrangebietes.

Hinweis auf den Ausschluß bestimmter Brennstoffe, wenn diese z.B. eine besondere Schutzwürdigkeit (hoher Grundwasserstand, Trinkwasserschutzzone) erfordern.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der von der unteren Wasserbehörde formulierten Anforderungen an den Schutz des Trinkwassers wird im Rahmen des Bauantragsverfahren geprüft.

Landesbüro für anerkannte Naturschutzverbände

Folgende Bedenken und Hinweise:

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden in dem Bebauungsplan nicht ausgeglichen. Bindende Festsetzungen der erforderlichen Kompensation fehlen.

Dem Belang wurde entsprochen.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Neuversiegelung wurden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MOL (UNB) abgestimmt. Diese werden durch die Festlegung von Ausgleichszahlungen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Ausgleichszahlungen sollen zur Verbesserung von Natur- und Landschaft in der Gemarkung Strausberg eingesetzt werden.

Die Pflanzliste des GOP ist nicht nur als Empfehlung, sondern bindend im Bebauungsplan festzusetzen. Ebenfalls bindend festzusetzen sind Fristen zwischen dem Beginn der Eingriffe und Beendigung der Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Pflanzlisten mit Ausschließlichkeitscharakter sind für private Grundstücke nicht umsetzbar. Allenfalls können solche Pflanzlisten die Aufgabe einer „Vorschlagsliste“ erfüllen. Für die