
Stadt Strausberg



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23/97 "Bruno- Bürgel- Straße" -Satzungsexemplar-

Mai 2005

Erarbeitung:

- Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Stadtplanung und Bautechnik, Fachgruppe Stadtplanung
 - Silke Cinkl
Büro für Landschaftsarchitektur, Strausberg
-

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Planungsanlass und Planungserfordernis	03
2. Plangebiet	03
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	03
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	04
2.2.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebietes	04
2.2.2 Verkehrsanbindung des Plangebietes	05
2.2.3 Bestandstruktur	05
2.2.4 Immissionsbelastungen	07
2.2.5 Altlasten	07
2.2.6 Besitz - und Eigentumsverhältnisse	08
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	08
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	08
3.2 Flächennutzungsplan	09
3.3 Landschaftsplan	09

II. PLANINHALT

4. Planungsgrundsätze	10
4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes - Städtebauliche Planungsziele	10
4.2 Verkehrliche Erschließung	13
4.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	14
4.4 Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet	15
4.5 Waldumwandlung	15
4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	16
5. Planinhalt und Festsetzungen	16
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.3 Verkehrliche Erschließung	19
5.4 Grünflächen	20

5.5	Pflanzbindungen	20
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.	Flächenbilanz	21
7.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	21
7.1	Bestandsaufnahme und Konfliktdarlegung	21
7.2	Konfliktbilanz	23
(7.3	Schutzgutbezogene Eingriffs- Ausgleichsbilanz/ nur im Original	24)
7.4	Mengendarstellung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatz- Maßnahmen	23
7.5	Maßnahmebeschreibung Vermeidung/Verminderung des Eingriffs	24
7.6	Umweltprüfung	26
8.	Hinweise	26
	III. Auswirkungen des Plans auf den Haushalt	27
	IV. Rechtsgrundlagen	27
	V. Verfahren	28
	VI. Anhang	30
	Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen	
	Liste der zu pflanzenden Arten (Pflanzliste) heimischer und standortgerechter Gehölze	
	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Am 18.09.1997 ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23/97 „Bruno- Bürgel- Straße“ gefasst worden. Es sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Eigenheimen auf der westlichen Seite des Südabschnitts der Bruno- Bürgel- Straße geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept sowie der B- Plan- Vorentwurf wurden mit dem damaligen Investor -GEG Strausberg GmbH- sowie wichtigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben am 07.09.1999 das städtebauliche Konzept gebilligt und der Durchführung der Bürger- und Trägerbeteiligung zugestimmt. Der Beschluss zur Entbehrlichkeit der kommunalen Flächen wurde am 27.08.1998 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Am 08.10.1999 hat der Vorhabenträger der Stadt mitgeteilt, dass er sich von dem Vorhaben zurückzieht. Seit Ende 1999 sind trotz Nachfragen des Stadtplanungsamtes keine weiteren Aktivitäten der GEG Strausberg GmbH zum Bebauungsplanverfahren mehr erfolgt.

Der geplante Wohnbaustandort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Er befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Strausberg und in infrastrukturell gut erschlossener Stadtlage. Die Erschließung des Plangebietes kann über das bestehende, öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgen. Zusätzlicher Erschließungsaufwand in Form von Straßenbaumaßnahmen entsteht nicht.

Da aus städtebaulicher Sicht an dem Planungsziel (Schaffung von Baurecht für Einfamilien- oder Doppelhäuser) für die Flächen festgehalten werden soll, soll das Bebauungsplanverfahren weiter betrieben werden, um den Bedarf an Wohnbauland in der Stadt Strausberg zu decken. Dazu wurde das ursprüngliche Konzept der GEG GmbH entsprechend den eingeholten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange überarbeitet. Die Überarbeitung hat dazu geführt, dass sich der Geltungsbereich verkleinert hat und statt der von der GEG mbH ursprünglich geplanten ca. 20 Einfamilienhäusern nur noch ca. 11 errichtet werden sollen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erreicht werden.
- Die Belange von Natur und Landschaft müssen beachtet und bei der Planung berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ein grünordnerischer Fachbeitrag zu erarbeiten.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1249 sowie Teilflächen der Flurstücke 1305, 1304, 1163/4 und 1253 der Flur 12, Gemarkung Strausberg.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die um 62 m in Richtung Süden versetzte nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Bruno- Bürgel- Straße 17,
- im Osten entlang der westlichen, durch Grundstückseinfriedungen gekennzeichneten Grundstücksgrenzen der Grundstücke Bruno- Bürgel- Straße 20, 21, 22, 23 und Poetensteig 5 -6,
- die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet eine in östliche Richtung verlängerte Linie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Uhlandstraße 14,
- im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang einer in nördliche Richtung verlängerten Linie der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Uhlandstraße 14 bis zur durch Grenzstein gekennzeichneten nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2501. Der weitere Verlauf erfolgt in einer um 40m in Richtung Westen gespiegelten Linie der westlichen, durch Grundstückseinfriedungen gekennzeichneten Grundstücksgrenzen der Grundstücke Bruno- Bürgel- Straße 20 und 21.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.2.1. Städtebauliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in gut erschlossener Stadtlage, innerhalb des Wohngebietes „Dichterviertel“. Die Entfernung zur nördlich gelegenen, historischen Altstadt Strausbergs beträgt ca. 2 km.

Die Erschließung und Parzellierung des durch lockere Einzelhausbebauung geprägten Viertels reicht bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts zurück und diente der Baulandbereitstellung größeren Umfangs zwischen Altstadt und Vorstadt.

Aufgrund der Lagegunst sowie der zahlreichen untergenutzten Grundstücke durch Kleinsthäuser sind seit den 1990er Jahren bereits zahlreiche neue Einfamilienhäuser entstanden.

Die an das Plangebiet östlich, südlich sowie nordwestlich angrenzenden Grundstücke der Bruno- Bürgel- und der Uhlandstraße sind bereits bis auf einzelne Baulücken mit Einfamilienhäusern bebaut.

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400m, schließt sich das Einkaufszentrum „Handelszentrum“ an der Goethestraße/ Herrenseeallee und im weiteren Verlauf das Wohngebiet „Hegermühle“ an der Ernst-Thälmann- Straße an.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 220 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite (Ost-West-Richtung) von ca. 40 m. Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist zwischen der höchstgelegenen Stelle im Norden (74,6 m ü.HN) und der niedrigsten Stelle im Süden (72,8 m ü.HN) einen Höhenunterschied von ca. 2 m aus. Die topographische Situation entspricht einer leicht abfallenden Hanglage des Plangebietes in nordsüdlicher Richtung. Die topografischen Verhältnisse entsprechen der örtlichen Typik des Dichterviertels, das insgesamt durch Höhenunterschiede im Gelände geprägt ist.

2.2.2 Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die Bruno- Bürgel- Straße und den Poetensteig gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Bruno- Bürgel- Straße führt zur nördlich verlaufenden Sammelstraße Schillerstraße, die wiederum eine Verbindungsstraße zur innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Berliner Straße darstellt. Das Plangebiet ist somit gut für den motorisierten Individualverkehr an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das B-Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. In einer Entfernung von nur 250 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Wolfstal“ der Strausberger Eisenbahn Gesellschaft. Die Straßenbahn verkehrt im 20- Minuten Takt und verbindet das Plangebiet mit der Altstadt im Norden und dem S- und Regionalbahnhof Strausberg im Süden der Stadt. Die S-Bahn Linie 5 sowie die Regionalbahnlinie 26 verkehren vom Bahnhof Strausberg und stellen eine schnelle Verbindung nach Berlin, Strausberg- Nord bzw. Kostrzyn dar.

Weiterhin verkehren in der Berliner Straße die Buslinien 923, 926, 927, 928 (Schulbuslinie), 929 (Schulbuslinie), 931 und 966 der Strausberger Verkehrsgesellschaft. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Richtung Norden in der Hegermühlenstraße und in Richtung Süden Am Annatal. Die Busse stellen eine regionale Verbindung zwischen Strausberg und umliegenden Gemeinden und Städten dar.

Von der Bruno- Bürgel- Straße verläuft in Richtung Berliner Straße ein Weg, der als Fußwegverbindung von der Bevölkerung des Dichterviertels in Richtung Strausberger Eisenbahn und zum Marienberg und Straussee genutzt wird. Der Verlauf des Fußweges, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, soll erhalten werden.

2.2.3 Bestandsstruktur

Naturraum

Das Plangebiet ist bis auf eine Garten- und Wochenendhausnutzung unbebaut. Geprägt wird es durch einen teilweise dichten, ruderal geprägten, waldartigen Baumbestand. Der Naturraum ist wiederum starken Einflüssen durch die angrenzende Wohngebiets- und Erholungsgrundstücksnutzung ausgesetzt. So befinden sich innerhalb der Vegetationsflächen entlang der Bruno- Bürgel- Straße PKW- Abstellplätze sowie Flächen, die zur Lagerung von Gartenabfällen genutzt werden.

Der Bewuchs der Flächen zum angrenzenden Umspannwerk lockert auf, so dass dort überwiegend eine offene Grasflur vorhanden ist.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich (s.a. Pkt. 7.- Auswirkungen auf Natur und Landschaft).

Soziale Infrastruktur

Folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im Einzugsbereich Bruno- Bürgel- Straße/Poetensteig:

- Kindertagesstätte „Spatzennest“, Am Marienberg
- Kindertagesstätte „Am See“, Weinbergstraße
- Grundschule „Am Annatal“, ohne eigenen Hort

- Grundschule Hegermühlenstraße, Hort Strausseestrolche
- Jugendfreizeiteinrichtung „Domizil“, Am Annatal
- Öffentlicher Spielplatz und Bolzplatz im Wohngebiet Hegermühle
- 1. Gesamtschule, Am Kieferngrund
- 2. Gesamtschule, Peter- Göring- Straße
- Schiller- Realschule, Arthur- Becker- Straße
- Oberstufenzentrum, Wriezener Straße
- Gymnasium, August- Bebel- Straße

Da mit dem B- Plan Baurecht für lediglich ca. 11 Einfamilienhäuser geschaffen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Bedarfe in der näheren Umgebung in den o.g. Einrichtungen abgedeckt werden können.

Leitungsbestand und technische Infrastruktur

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt im Dichterviertel über 1 kV- erdverlegte Leitungen. Die Stadtwerke Strausberg GmbH können ihr Netz dahingehend erweitern, dass das B- Plangebiet an die Stromversorgung angeschlossen werden kann. Anträge zur Stromversorgung sind vom Bauherrn bei den Stadtwerken Strausberg GmbH zu stellen.

Gas:

Die Versorgung des B- Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Die Gasleitung der ewe AG wurde im östlichen Randstreifen der Bruno- Bürgel- Straße entlang der Grundstückszäune verlegt. Die ewe AG kann das Erdgasnetz in Form eines Ringschlusses (von der Bruno- Bürgel- Straße zum Poetensteig) zur Versorgung des Bbauungsplangebietes erweitern.

Wasser/Abwasser:

In der Bruno- Bürgel- Straße, dem Poetensteig und der Umlandstraße befinden sich Trink- und Schmutzwasserleitungen des WSE- Wasserverband Strausberg- Erkner. Die Trinkwasserleitung wurde im östlichen Randstreifen der Bruno- Bürgel- Straße entlang der Grundstückszäune verlegt. Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser/ Abwasser ist durch Erweiterung und Ausbau des vorhandenen Leitungsbestandes möglich. Die Investitionsmaßnahme ist beim WSE vom Hoch- und Tiefbauamt der Stadt Strausberg für den Zeitraum 2004/2005 angemeldet worden.

Regenwasser:

Im Geltungsbereich des B- Plans kommen die Bestimmungen der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg vom 18.10.2001 zur Anwendung. Eine gesonderte Festsetzung zum Umgang mit Regenwasser ist im Bbauungsplan demnach nicht erforderlich.

In der Niederschlagswassersatzung ist geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Grundstücken dezentral zu versickern ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken trägt zu einer Grundwasseranreicherung bei und dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Gem. dem „Ausbaukonzept Straßenbau Dichterviertel Strausberg“ soll die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsfläche über Mulden innerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Telefon:

Nach Information der Deutschen Telekom AG kann die geplante Wohnbe-

bauung an die bestehenden Leitungen im Dichterviertel angeschlossen werden.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung für den Bereich des Bebauungsplanes wird durch die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland gewährleistet.

Baulückenkataster und Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser

(s. Pkt. 4.1 S. 12)

2.2.4 Immissionsbelastungen

Aufgrund des Umspannwerkes in der Berliner Straße ist eine Immissionsprognose erarbeitet worden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch den Betrieb des Umspannwerkes die Richtwerte für die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dieses Ergebnis ist im Frühjahr 04 vom Amt für Immissionsschutz in Frankfurt (Oder) bestätigt worden.

Der einzuhaltende Mindestabstand zur 110 kV Trasse beträgt nach der 26. BImSchV (Bundesimmissionsschutz Verordnung) einen Radius von 5m um den letzten Leiter. In der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg wird eine Entfernung von 30 m zum letzten Leiter empfohlen. Die Entfernung zwischen dem letzten Leiter und dem im Bebauungsplan ausgewiesenen WA 1 beträgt 70m. Es werden somit im Bebauungsplan die empfohlenen Mindestabstände deutlich eingehalten. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor Lärmimmissionen sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2.2.5 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landkreises Märkisch- Oderland geführt.

Aufgrund von Anwohnerinformationen wurde für den Geltungsbereich des B- Plans im November 1999 eine Gefährdungsabschätzung zur Altlastensituation durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde empfohlen, eine zusätzliche, vertiefende Abschätzung der Altlastenproblematik durchzuführen.

Im Dezember 2003 ist eine Altlasten- Detailerkundung durchgeführt worden. Im Bericht wird festgestellt, dass keine -in Bezug auf eine zukünftige Wohnbauung- relevanten Schadstoffgehalte ermittelt werden konnten. In Bezug auf eine mögliche Gefährdung von Schutzgütern ergibt sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen heraus kein weiterer Handlungsbedarf. Für die vorgefundenen Ascheablagerungen, die jedoch keine gefährdungsrelevanten Schadstoffe aufweisen, wird die Entsorgung empfohlen. Die Entsorgung, die ein Volumen von zusammen ca. 200 m³ umfasst, kann im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Da die Metallortung zu keinen belastbaren Ergebnissen geführt hat, empfehlen die Gutachter Schürfe anzulegen, um detaillierte Aussagen zu möglichen Vergrabungen zu erhalten. Dieser Empfehlung soll gefolgt werden. Die Maßnahmen sollen nach Abverkauf der Grundstücke durch die Erwerber durchgeführt werden.

2.2.6 Besitz - und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 und dem Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 24. Juli 1995, hier insbesondere das Brandenburgische Landesplanungsgesetz vom 20. Juli 1995, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. März 2001, sowie dem Landesentwicklungsprogramm vom 04. Februar 1998, dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg vom 20. März 1998, dem Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 04. Juli 1995, den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg (LEP GR) vom 17. August 2004 sowie dem Regionalplan Oderland- Spree vom 26.11.2001.

Strausberg erfüllt im System der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums. Im LEP eV ist Strausberg als Gemeinde mit potenziellem Siedlungsbereich dargestellt. Die potenziellen Siedlungsbereiche haben Priorität in der räumlichen Entwicklung. Sie sind aus Sicht der Landesplanung Angebotsräume für die Schaffung von Wohnungen, Arbeitsplätzen und dazugehöriger Infrastruktur.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen wurden der Stadt Strausberg auf Anfrage bereits im Juli 1997 zum Konzept der GEG GmbH von der zuständigen Oberen Landesbehörde mitgeteilt: „Die geplante Nutzung des Gebietes steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“ Im August 04 hat die Gemeinsame Landesplanung folgende Stellungnahme zur geänderten Planung abgegeben: „Nach den Darstellungen des LEPeV ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich innerhalb des potenziellen Siedlungsbereichs zugeordnet. Die Siedlungsentwicklung hat hier aus Sicht der Raumordnung Vorrang vor Freiraumnutzungen. Andere öffentlich rechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt. Nach Ziel Z 1.01 LEPeV soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsbereich konzentrieren. Die vorhandenen innerörtlichen Potenziale sind durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Die angezeigte Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Sie erhält die Zustimmung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.“

Im Regionalplan Oderland- Spree, Entwurf 1998, ist Strausberg als Mittelzentrum dargestellt. Zentrale Orte sollen eine zentrale Stellung bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wahrnehmen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Oderland- Spree als Baufläche dargestellt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree hat der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung gegenüber erklärt, dass sich die angezeigte Planung in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung befindet.

Für die Stadt Strausberg gelten laut Räumlichem Entwicklungskonzept des Landkreises Märkisch- Oderland folgende in diesem Zusammenhang wichtige kreisplanerische Ziele:

- Der Wohnungsbau ist zu fördern und planerisch mit Schwerpunkt in der Stadt Strausberg zu entwickeln.

Die Entwicklung des Standortes in gut erschlossener, innerstädtischer Lage wird der Vorgabe des Entwicklungskonzeptes gerecht, die wie folgt lautet: Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Strausberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Im Bebauungsplan werden durch die Festsetzung der „Allgemeinen Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO die Darstellungen des Flächennutzungsplanes planerisch ausgestaltet und konkretisiert.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Strausberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als locker bebaut und frischluftbildender Bereich dargestellt. Die Berliner Straße ist als lärmemittierender Bereich hervorgehoben. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird sowohl als hoch (im Norden und Süden des Geltungsbereichs) als auch als gering (Mittelteil des Geltungsbereichs) eingeordnet.

Als Biotoptypen werden Siedlungsfläche und Nadel- Laub- Mischwald dargestellt. Hinsichtlich der Klassifizierung Landschaftsbild/Erholung wird für das Plangebiet Siedlungsbereich mit hohem Grünanteil ermittelt. Hinsichtlich der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird für das Plangebiet die Erhaltung der Bodenfunktion sowie eine hohe Grundwasseranreicherung formuliert. Als Maßnahme bei geplanten Siedlungsverdichtungen soll eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unvermeidliche Maß erfolgen. Die Flächen des ruhenden Verkehrs sollen mit halboffener Versiegelung (z.B. Rasengittersteinen) erfolgen.

II. PLANINHALT

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes - Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einem weitgehenden Erhalt der wertvollen Bereiche der bestehenden Restwaldflächen sowie der das Landschaftsbild prägenden großen Böschung im nördlichen Anschluss an das Plangebiet aus. Der bestehende Weg sowie die Grünverbindung zwischen der Berliner Straße und der Bruno-Bürger- Straße sollen ebenfalls erhalten bleiben. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in Abstimmung mit der Forstbehörde sowie dem Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzzwecken des LSG „Strausberger- und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ erfolgt. Gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1997 dargestellten Geltungsbereich bleibt der jetzige zurück.

Nördlich der Durchwegung ist ohne einen nachhaltigen Eingriff in die Böschung lediglich die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses bzw. Einfamilienhauses gegeben. Südlich der Durchwegung ist eine straßenbegleitende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Mit der Schaffung des Baurechts für ca. 11 Einfamilienhäuser in gut erschlossener Stadtlage soll im Grundsatz der Zersiedelung entgegengewirkt und die Innenentwicklung gestärkt werden.

Südwestlich des Poetensteigs ist eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, die sowohl von der Bruno- Bürger- als auch von der Uhlandstraße erschlossen werden kann. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung kann durch einen von der Uhlandstraße abzweigenden, bereits bestehenden Anliegerweg erfolgen. Dieser Stichweg (Länge: 35 m) verläuft ebenfalls über ein städtisches Grundstück, so dass die Erschließung der beiden rückwärtigen Einfamilienhäuser über die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden kann.

Folgender durchschnittlicher Grundstücks- und Gebäudeschlüssel ist möglich:

- 9 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von jeweils ca. 480- 520 m² für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern,
- 2 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von jeweils ca. 330 m² für die Errichtung einer Doppelhaushälfte nördlich der öffentlichen Grünfläche.

Entsprechend der Lage des Plangebietes kommt der Einbindung der Einfamilienhäuser in den angrenzenden, ruderal geprägten waldartigen Baumbestand eine besondere Bedeutung zu. Das Konzept ist darauf aufgebaut, einerseits attraktive Wohnbereiche zu schaffen und andererseits den Baumbestand in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu erhalten.

Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche wird der Erhalt des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweges (Breite ca. 3,0 m) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert. Damit besteht eine langfristige, gute fußläufige Erreichbarkeit vom Dichterviertel in Richtung Berliner Straße sowie zur Straßenbahnhaltestelle „Wolfstal“. Mit dem Fußweg durch die Grünfläche wird auch die fußläufige Erreichbarkeit des in Nord-West-Richtung gelegenen Straussees gewährleistet.

Baulückenkataster und Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Strausberg verläuft seit 1990 negativ und wird es voraussichtlich – in abgeschwächter Form- auch bleiben. Sie lässt sich nur durch Wanderungsgewinne auffangen. Die Wanderungsbewegungen waren sehr umfänglich. Erst in den letzten Jahren hat Strausberg von Wanderungsgewinnen profitiert. Insbesondere Zuwanderungen aus Berlin haben zu einem leichten Bevölkerungswachstum beigetragen. Die Zahl der Haushalte ist in etwa gleich geblieben, da sich die Größe der Haushalte verkleinert hat. Die Einfamilienhausgebiete sind dagegen ständig gewachsen. Die Verlagerung der Bevölkerung in die Einfamilienhausgebiete dürfte insoweit anhalten. Daher ist nicht nur im Falle eines Bevölkerungswachstums sondern auch im Falle von Bevölkerungsverlusten mit einer Nachfrage an Eigenheimbauland zu rechnen.

Das Ansteigen der Nachfrage resultiert unter anderem aus der Entwicklung der neuen Einfamilienhausgebiete „Am Stadtwald“, „Hegermühlengrund“, „Am Wilkendorfer Weg“ und „Zum Erlengrund“. Sie werden von den grundstückssuchenden Eigenheimbauherren sehr gut angenommen. Von den 631 geplanten WE in den benannten Neubaugebieten stehen Bauwilligen noch 26 WE zur Verfügung. Weitere 40 WE stehen in den Wohngebieten Am Kornblumenweg (15 WE), nördliche Fontanestraße/ ehem. Kita (9), Seeblick/Badstraße (4), Hegermühlenstraße/ Rehfelder Straße (3) und Jägerstraße (9) zur Verfügung.

Entsprechend der bisherigen Entwicklung der neuen Wohngebiete in denen seit 1998 jährlich durchschnittlich 100 WE entstanden sind, kann angenommen werden, dass das derzeitige Angebot bis zum Jahr 2005 reichen wird.

Verglichen mit vorbenannter Entwicklung stellt sich Entwicklung im Bestand ähnlich erfolgreich dar, wie an der Entwicklung des Dichterviertel nachgewiesen werden kann. Die Gebietskulisse des Dichterviertels ist wie folgt gefasst: Von der Berliner Straße in nördliche Richtung bis zum Spitzmühlenweg, dann in nördlicher Richtung entlang des Straussees bis zur Kopernikusstraße, von dort in südlicher Richtung über die Berliner Straße zur Elisabethstraße, dieser folgend in östliche Richtung zur Hegermühlenstraße, diese bis zu ihrem südlichen Ende - ohne Berücksichtigung des neuen Wohngebiets an der Hegermühlenstraße – aber einschließlich der Rehfelder Straße und abschließend westlich der S- Bahn Trasse über die Goethestraße in südwestliche Richtung zur Berliner Straße. In diesem Gebiet hat sich die Einwohnerzahl von 2204 EW im Jahr 1991 auf rund 3000 EW erhöht. Offensichtlich gibt es auch eine große Nachfragegruppe von Eigenheimbauwilligen, die nicht in neuen Einfamilienhausgebieten, sondern im Bestand bauen möchte.

Aus diesem Grund hat die Stadt Strausberg nach § 200 Baugesetzbuch den Beschluss gefasst, ein Baulückenkataster flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet zu erstellen und fortzuschreiben. Bisher wurden in den 4 großen Bestandsgebieten (Gartenstadt, Schillerhöhe, Dichterviertel, Vorstadt) 307 Baulücken erfasst.

Von diesen Baulücken werden zur Zeit noch 231 für Freizeitwecke genutzt. 76 sind klassische Baulücken. Zwei Eigentümer haben Ihr Grundstück bereits verkauft (3 WE möglich). Darüber hinaus haben sich lediglich 23 Eigentümer verkaufsbereit erklärt. Weitere 20 Eigentümer haben erklärt, dass sie beabsichtigen, ihr Grundstück innerhalb der nächsten fünf Jahre selbst zu bebauen.

Aus vorbenannten Gründen ist die Stadt Strausberg daher bestrebt, für ein ausreichendes Angebot an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern

im Bestand und in den neuen Einfamilienhausgebieten Sorge zu tragen.

Andere, alternativ zu entwickelnde Flächen, die sich ebenfalls im städtischen Besitz befinden, sind nicht vorhanden. Der aktuelle Stand des Baulückenkatasters kann im Internet unter der Adresse www.stadt-strausberg.de (Link Stadtentwicklung/Wohnen; Wohnen/ Wohnbauland, Baulückentabelle) eingesehen werden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt von Norden über die Schiller- und Bruno- Bürgel- Straße sowie von Süden über die Uhlandstraße und den Poetensteig.

Die Bruno- Bürgel- Straße und der Poetensteig wird bereits von den Anliegern und deren Besuchern befahren. Auf Grund der geplanten Wohnbebauung ergibt sich ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen für das bestehende öffentliche Straßennetz. Um unnötige Umwegverkehre im Bereich der Bruno- Bürgel- Straße/ Poetensteig zu verhindern, soll die Verbindung zwischen dem Poetensteig und der Bruno- Bürgel- Straße wieder hergestellt werden.

Die bauordnungsrechtlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Der für die allgemeinen Wohngebiete notwendige Anteil an Besucherstellplätzen wird im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen.

Die Bruno- Bürgel- Straße und der Poetensteig wird bereits von den Anliegern, deren Besuchern sowie von Müll-, Rettungs-, Feuerwehr- und Möbeltransportfahrzeugen befahren. Auf Grund der geplanten Wohnbebauung ergibt sich lediglich ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen für das bestehende öffentliche Straßennetz. Im B- Plan sind somit keine zusätzlichen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendig.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Wegebeziehungen aus der entstehenden Wohnbebauung zu öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie zum öffentlichen Personennahverkehr erfolgt ebenso wie für den motorisierten Verkehr über die Bruno- Bürgel- Straße und den Poetensteig. Ein Weg für Fußgänger und Radfahrer führt durch die öffentliche Grünfläche zur Haltestelle „Wolfstal“ an der Berliner Straße. Dieser Weg verläuft ebenfalls über ein städtisches Grundstück, so dass die Durchwegung für die Öffentlichkeit gesichert ist.

Straßenausbaukonzept

Die Straßen im Dichterviertel sind größtenteils unbefestigt. Für das Dichterviertel ist ein Straßenausbaukonzept erarbeitet worden. Dies sieht für den Bereich der Bruno- Bürgel- Straße zwischen Freileitungstrasse bis Poetensteig einen Straßenquerschnitt von 10 m Breite vor. Für den Poetensteig sieht das Ausbaukonzept einen Straßenquerschnitt von 7 m Breite vor. Nach Umsetzung der Straßenausbaumaßnahmen ist für das Dichterviertel eine verminderte Geschwindigkeit (Tempo 30) vorgesehen. Im Bebauungsplan werden diese Straßenbreiten sowohl für die Bruno- Bürgel- Straße als auch für den Poetensteig festgesetzt.

Für die Umsetzung des Straßenausbaukonzepts gibt es noch keinen festgelegten Zeitpunkt.

Erreichbarkeit des Plangebiets für Baufahrzeuge

Die Befahrbarkeit der Straßen für Baufahrzeuge ist durch eine Fachfirma geprüft worden. Die Markon- Bau GmbH hat im Rahmen einer Ortsbesichtigung am

19.05.04 festgestellt, dass die Erschließung des Plangebiets für Baufahrzeuge (auch für Sattelschlepper) über die Heinrich- Heine- Straße und die Bruno- Bürgel- Straße erfolgen kann. Ungeeignet als Erschließungsstraße ist der Poetensteig. Grundsätzlich in Frage kommt auch die Umlandstraße, jedoch wird die Bruno- Bürgel- Straße bevorzugt. Problematische Steigungsstrecken können somit vermieden werden. Eine Bebauung des Plangebietes mit Einfamilienhäusern, wie es im städtebaulichen Konzept dargestellt ist, ist demnach sowohl unter den verkehrlichen Voraussetzungen als auch unter der örtlichen Geländeausprägung der Baugrundstücke möglich.

Da sich die Errichtung der Einfamilienhäuser über mehrere Jahre erstrecken kann, wird sich der Verkehr durch Baufahrzeuge verteilen. Eine zusätzliche Befestigung der Straßen für Baufahrzeuge ist aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahme (ca. 11 Einfamilienhäuser) nicht erforderlich. Entstehende Straßenschäden werden, wie in Strausberg üblich, vom KSS behoben.

4.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan soll der das Gebiet prägende Naturraum berücksichtigt und weitestgehend bei einer Bebauung integriert werden. Dabei steht die Verträglichkeit der Planung mit dem teilweise dichten, ruderal geprägten waldartigen Baumbestand im Vordergrund. Biotopflächen werden in einer Größenordnung von max. ca. 10% verloren gehen. Das gesamte Wäldchen, welches über den Geltungsbereich des B- Plans hinausgeht, hat eine Fläche von ca. 3 ha; im B- Plan werden lediglich ca. 3.000 m² als mögliche Baufläche (im Randbereich des Wäldchens, an der Bruno- Bürgel- Straße) ausgewiesen.

Das Alter der Bäume, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des B- Plans befinden, wurden von der Gutachterin auf ca. 20 Jahre geschätzt. Ältere Bäume befinden sich durchweg außerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Berliner Straße sowie in nördliche Richtung. Zum nachhaltigen Erhalt der Flora/Fauna werden im Plangebiet einschränkende Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke getroffen (s. Pkt. 5.2- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen).

Im grünordnerischen Fachbeitrag erfolgt eine schutzgutbezogene Bilanzierung des geplanten Eingriffs und die Ermittlung von entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Entwicklung einer Sukzessionsfläche

Zusätzlich zu den eingriffsvermindernden Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine ca. 1.000 m² große Fläche der Sukzession überlassen werden. Die stadteigene Fläche, die zur Zeit großflächig mit Rasen bewachsen ist, befindet sich in einer Entfernung von lediglich 25m zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Mit der Auswahl der Fläche ist sicher gestellt, dass ein naturräumlicher Bezug zum Eingriff besteht.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des B- Plans kommen die Bestimmungen der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg zur Anwendung. Darin ist geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung bei und dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4.4 Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz hat schriftlich bestätigt, dass im Hinblick auf die Bestimmungen für das LSG die geplante Bebauung an der westlichen Seite der Bruno- Bürger- Straße zulässig ist. Dem Antrag der Stadt zur Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des LSG "Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet" ist mit Entscheidung des Ministeriums vom April 2005 stattgegeben worden.

4.5 Waldumwandlung

Das Amt für Forstwirtschaft Müllrose hat zum Antrag der Stadt vom 02.10.03 auf Zusicherung einer späteren Waldumwandlung gem. § 38 VwVfGBbg mit Schreiben vom 13.10.03 mitgeteilt, dass für die vorgesehene Bebauung die Erteilung der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (hier: Wohnen) zugestimmt wird. Weiter wird mitgeteilt, dass das Vorhaben mit dem bestätigten FNP übereinstimmt, der Eingriff als vertretbar und vor allem im Bereich des Planungsgebietes teilweise durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

Zum Ausgleich für den Verlust des Waldes sind die Ersatzmaßnahmen Erstaufforstung und ökologischer Waldumbau geprüft worden. Die Prüfung hat ergeben, dass sich zur Zeit keine kurz- bis mittelfristig zu aktivierenden Erstaufforstungsflächen in Strausberg befinden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass im Stadtwald auf einer Fläche von 2,66 ha im Forstrevier Spitzmühle ökologischer Waldumbau durchgeführt werden soll. Die Stadt Strausberg stimmt sich z.Zt. mit der Unteren Forstbehörde zu Flächen im Stadtgebiet ab, die in Zukunft für eine kurzfristig umsetzbare Erstaufforstung zu Verfügung stehen.

Abstand baulicher Anlagen zum Wald

Im WA 1 beträgt der Abstand zwischen der möglichen Doppelhausbebauung und dem angrenzenden Wald mindestens 3 m (in Richtung Norden) bzw. mindestens 12 m (in Richtung Westen). Im WA 2 variiert der rückwärtige Abstand der Wohnbebauung zum Wald zwischen mindestens 3 - 10 m. Der überwiegende Bereich im WA 2 verfügt über einen Mindestabstand von 7 m. Die Baumlänge der im angrenzenden Wald vorhandenen Bäume beträgt ca. 8- 10 m, wobei ein Großteil der Bäume seine max. Höhe bereits erreicht hat. Im nördlichen Bereich des WA 1 befinden sich wenige Einzelbäume, die eine Baumhöhe von ca. 13 m erreichen.

Der Landesgesetzgeber hat sowohl in der Brandenburgischen Bauordnung als auch im Waldgesetz auf konkrete Regelungen hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand verzichtet.

Um die Waldbesitzer (die Stadt Strausberg und private Dritte) jedoch vor möglichen Schadensersatzforderungen, die durch die Schaffung des Baurechts entstehen können, zu schützen, soll beim Verkauf der Grundstücke eine Haftungsverzichtserklärung zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vom Käufer des Grundstücks eingeholt werden. Die Haftungsverzichtserklärung soll auch grundbuchlich gesichert werden.

4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Seit dem 3. August 2001 ist eine umfassende Änderung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung in Kraft getreten, das eine erhebliche Ausweitung UVP- pflichtiger Vorhaben vorsieht. Das Gesetz über die

pflichtiger Vorhaben vorsieht. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt nun, welche Bebauungspläne UVP- pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP im Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist.

Die UVP- pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage zum UVPG aufgeführt. Nach Punkt 18.7 ist für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² ist die Durchführung einer UVP Pflicht. Für den Bebauungsplan ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch die Durchführung einer UVP erforderlich, da die max. zulässig zu versiegelnde Grundfläche insgesamt 1.600 m² beträgt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen, um die Entwicklung der geplanten Einfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den neu zu parzellierenden Grundstücken zu ermöglichen. Entsprechend der Zweckbestimmung des § 4 BauNVO sind allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Daneben sind weitere das Wohnen ergänzende Nutzungsarten zulässig, die das Wohnen jedoch nicht beeinträchtigen sollen. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten müssen sich störungsfrei einbinden.

Immissionsschutz

Das Landesumweltamt teilt in seiner Stellungnahme vom 19.08.04 mit, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange durch die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen des in westlicher Richtung gelegenen Umspannwerkes sowie der in der gleichen Richtung verlaufenden Berliner Straße berührt werden. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen (WA), tags 60 dB (A), nachts 40 bzw. 45 für Verkehrslärm dB (A). Aufgrund der geometrischen Lage, der Einwirkzeiten und der vorhandenen Verkehrsbelastung sowie auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen, insbesondere orientierender Messungen am Umspannwerk, kann eingeschätzt werden, dass Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte nicht zu erwarten sind.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die geräusch- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Das Landesumweltamt hat auch bestätigt, dass durch den Wegfall des Waldstreifens durch die Bebauung keine relevante Erhöhung der Lärmbelastung im bestehenden Wohngebiet an der Bruno- Bürgel- Straße entsteht, d.h. mit der Bebauung werden die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete, auch die im Bestand, nicht unterschritten.

Das LBVS- Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen hat allgemein darauf hingewiesen, dass geringe Fluglärmbeeinträchtigungen im Plangebiet möglich sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit ausgeschlossen werden. Dies begründet sich mit ihrer verkehrserzeugenden Funktion, sowie dem hohen Versiegelungsgrad und der Umweltproblematik hinsichtlich der Tankstellennutzung.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das städtebauliche Konzept sieht gemäß der städtebaulichen Struktur des Dichterviertels die Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor. Zur Sicherung dieser Zielsetzung soll die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

2. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

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

Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sowie von zwei Doppelhäusern.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Damit ist die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung möglich.

Um dem Landschaftsplan gerecht zu werden und um einer weiteren Versiegelung entgegen zu wirken, wird die mögliche Überschreitung für Flächen von Nebenanlagen, Terrassen, Garagen, Zufahrten und Wegen auf 35% beschränkt.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nur bis zu 35 von Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Mit der Festsetzung von II Vollgeschossen wird auch der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung entsprochen, wonach Dachgeschosse grundsätzlich auch als Vollgeschosse angerechnet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten soll eine max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. In Anlehnung an die Gebäudetypik im Dichterviertel wird die Geschossigkeit mit II Vollgeschossen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Festsetzung zur max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse soll sicher gestellt werden, dass durch zu hohe Gebäude eine gegenseitige Verschattung benachbarter Grundstücke erfolgt.

Mit der Festsetzung zur Errichtung von max. zwei Vollgeschossen wird in Verbindung mit den Regelungen in der novellierten Brandenburgischen Bauordnung eine ausreichende Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet sicher gestellt. So wird einerseits gewährleistet, dass die individuell gewünschte Wohnfläche im Rahmen der zulässigen GRZ flächensparend realisiert werden kann und andererseits ein ausreichender Maßbestimmungsfaktor zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt wird.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Zur Realisierung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser sowie zur Wahrung der städtebaulichen Struktur des Dichterviertels wird in den Allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise festgesetzt.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels soll die Zulässigkeit von Gebäudelängen mit mehr als 15 m ausgeschlossen werden. Ziel ist es, Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch zu große Baukörper zu vermeiden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Hausformen nur bis zu einer max. Länge von 15 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes werden für die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auch die Mindestabstände zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit 15 m festgesetzt und erlaubt ein Vor- und Rückspringen der Gebäude. Weiterhin soll mit der Ausweisung der Baugrenzen in einer Tiefe von 3- 18 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Bruno- Bürgel- Straße, sicher gestellt werden, dass der Vegetationsbestand in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Bruno- Bürgel- Straße in einer Tiefe von 7m weitgehend erhalten werden kann und andererseits eine mindestens 3 m breite, gebietstypische Vorgartenzone entsteht.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

5. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Bruno- Bürgel- Straße und der vorderen Baugrenze ist von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO frei zu halten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs.1 BauNVO)

Darüber hinaus sind in Abhängigkeit zu den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen keine weiteren Einschränkungen zu der Stellung der Gebäude und Nebenanlagen auf den Grundstücken vorgesehen. Dies soll eine individuelle Grundstücksausnutzung ermöglichen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Bebauungsplangebiets erfolgt von Norden über die Schiller- und Bruno- Bürgel- Straße sowie von Süden über die Uhlandstraße und den Poetensteig. Auf Grund der geplanten Wohnbebauung ergibt sich nur ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Für die Erschließung des Plangebietes ist weder eine Neuanlage noch ein Ausbau der Bruno- Bürgel- Straße und des Poetensteiges erforderlich.

Die Bruno- Bürgel- Straße wird gem. dem „Ausbaukonzept Straßenbau Dichterviertel in Strausberg“ in einer Breite von 10m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der im B- Plan festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche ist die Erschließung für Müll-, Rettungs-, Feuerwehr- und Möbeltransportfahrzeuge gesichert.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes; die Gestaltungsvorschläge des „Ausbaukonzeptes“ haben jedoch bei der Ausweisung der Straßenverkehrsfläche Berücksichtigung gefunden. Die Gestaltungsvorschläge sehen folgende Straßenquerschnitte vor:

Bruno- Bürgel- Straße

2m Grünstreifen, 4m Fahrbahn, 1m Grünstreifen, 2,5m Mulde, 0,5m Randstreifen.

Poetensteig

1m Grünstreifen, 3m Fahrbahn, 0,75m Schotterrasen, 2m Mulde, 0,25m Randstreifen.

Zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 1251 wird im WA 2 eine Fläche mit einer Breite von 3m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Nutzers des Flurstücks 1251 festgesetzt. Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 6. Die Fläche ABCDA ist zugunsten des Nutzers des Flurstücks 1251, sowie dessen Besuchern, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.4 Grünflächen

Grünflächen besitzen positive Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild und sind für die Schutzgüter Boden und Klima/Luft von besonderer Bedeutung. Ihre Erhaltung trägt zu einer nachhaltigen Stärkung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Sicherung und Aufwertung der öffentlichen Grünfläche sowie des Fußweges zwischen der Berliner Straße und der Bruno- Bürgel- Straße. Die öffentliche Grünfläche wird in einer Größe von 600 m² (entspricht knapp 10 % des Plangebiets) festgesetzt. Mit der Festsetzung wird sowohl ihre natürliche Funktion als auch die landschaftliche Charakteristik des Dichterviertels langfristig gesichert.

Die öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan mit der Zweckbe-

stimmung „Naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. Damit ist sicher gestellt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die keine Konflikte auslösen oder negative Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

5.5 Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen dienen dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Qualifizierung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich- landschaftsplanerischen Ordnung des Gebietes.

Die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern mindert den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft und erhöht darüber hinaus die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünfläche. Entlang des Fußweges innerhalb der Grünfläche ist die Anlage einer neuen Weißdorn- Allee vorgesehen.

Zur Minderung der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Festsetzungen zur landschaftsplanerischen Kompensation im Bebauungsplan getroffen:

7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf einer Fläche von mindestens 260m² Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

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

Wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Um die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Wege trägt zu einer Stabilisierung des Wasserhaushalts bei, so dass Beeinträchtigungen infolge der Neuversiegelung von Flächen gemindert werden. Dies verhindert nicht, dass Flächen befestigt werden können (z.B. Pflaster im Sandbett) und bedeutet daher keinen unzumutbaren Eingriff in die privaten Gestaltungsmöglichkeiten.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

9. In den allgemeinen Wohngebieten 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)

6. Flächenbilanz

WA- allgemeines Wohngebiet		5.160 m ²
davon WA 1	660 m ²	
davon WA 2	4.500 m ²	
Öffentliche Grünfläche		600 m ²
Straßenverkehrsfläche		1.340 m ²
Summe		7.100 m ²

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren und ggf. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

7.1 Bestandsaufnahme und Konfliktdarlegung

Boden

Der Boden gehört zu den Rost- und Braunerdepodsolen. Der Sand ist schwach schluffig und weist Anteil von Kies auf. Die Humusschicht des Waldbodens ist etwa 10- 15 cm dick und weist große Anteile von noch nicht verrotteten Kiefernadeln auf.

Wasserhaushalt

Laut dem Gutachten zur Altlastenerkundung der iwB- Ingenieurgesellschaft mbH Strausberg vom 04.12.2003 befindet sich der erste Grundwasserleiter bei etwa 59- 61 m über NW und hat eine Fließrichtung nach Südwest. Der Grundwasserflurabstand liegt in Abhängigkeit von der Geländehöhe bei ungefähr 2-12 m.

Luft und Klima

Klimatisch kann Strausberg der subkontinentalen Klimaregion Mitteleuropas zugeordnet werden. (Differenz der mittleren Januar- und Julitemperatur 19,3 °C). Das langjährige Mittel der Lufttemperatur beträgt 8,6 °C. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei 531 mm. Im Mittel ist der Monat Juli mit 71 mm am niederschlagsreichsten. Am trockensten sind die Monate Februar und März im langjährigen Mittel. Mit einem Durchschnittswert von 18,1°C ist der Juli der wärmste Monat. Am kältesten ist es im Januar mit 1,2 °C. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Naturräumliche Einordnung

Die natürliche Vegetation dieses Gebietes ist nach Scamoni (1964) der „Subkontinentale Kiefern- Eichenwald“, bei dem in der Baumschicht Traubeneiche (*Quercus robur*), Stieleiche (*Quercus petraea*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Birke (*Betula pendula*) als Hauptbaumarten vorkommen. Die Strauchschicht wird geprägt von Weißdorn (*Crataegus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Wachholder (*Juniperus spec.*). Die Bodenvegetation ist in diesem Naturraum sehr artenreich. Am häufigsten kommt Schafschwingel (*Festuca*), Gemeines Straußgras (*Agrostis tenuis*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor.

Flora

Der Umfang der Biotopkartierung wurde mit der Unteren Naturschutz-

behörde (Bearbeiterin Frau Blum) abgestimmt (Telefonat vom 25.02.04). Die Begehung zur Bestimmung der Biotoptypen wurde Anfang März durchgeführt.

Es wurden folgende Biotoptypen bestimmt.

Biotoptyp 1: **008290 Restwaldflächen/ Gehölzbestand (WS)**
vorgefunden wurden folgende dominierende Arten, die sich durch ein unterschiedliches Alter differenzieren:

Kiefer (*Pinus sylvestris*), Roteiche (*Quercus rubra*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), daneben kommen vor Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und gemeine Birke (*Betula pendula*)

In den Restwaldflächen befinden sich in der Strauchschicht vorwiegend Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Die Bodenvegetation ist ebenfalls sehr artenarm. Hier befinden sich vorwiegend *Hedera helix* und *Vinva minor* und in den Randbereichen findet man Neophyten der Ruderalflora

Biotoptyp 2: **10111 Gärten (PGE)**
bei dem hier benannten Garten handelt es sich um einen genutzten Garten.

Biotoptyp 3: **12130 unbefestigter Wohnweg (Bruno- Bürgel- Straße)**

Konflikt:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird anlagebedingt Biotoppotential (zum Teil Biotop 1, 2,) zerstört.

Biotoptyp 1 Verlust von Waldflächen
Biotoptyp 2 Verlust von Gartenland

Fauna

Die Beeinträchtigung der Fauna wird als unerheblich angesehen, da der Hauptteil des Waldes, insbesondere der Teil mit dem größten Altbaumbestand, erhalten bleibt. Das gesamte Wäldchen hat eine Fläche von ca. 3 ha, davon werden im vorliegenden B- Plan lediglich 10 %, die sich im Randbereich befinden, als Baufenster ausgewiesen. Es bleiben demnach genügend Rückzugsmöglichkeiten für die dort lebenden Tierarten.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Dichterviertel der Stadt Strausberg, es bildet das städtebauliche Bindeglied zwischen der Vorstadt und der Altstadt. Prägend für dieses Wohngebiet ist eine lockere Einzelhausbebauung mit Gartenflächen. Das Gebiet weist ein sehr bewegtes Relief auf. Besonders prägend für das Landschaftsbild ist die große Böschung, die an das Bearbeitungsgebiet angrenzt. Ursprünglich schloss die Planungsgebietsgrenze auch diese Böschung mit ein. Auf Grund der großen Reliefenergie und des an dieser Stelle schönen alten Baumbestandes wurde dieser Bereich ausgegliedert.

Die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden können (ökologischer Waldumbau im Forstrevier Spitzmühle, Flurstück 82, Flur 1, Fläche für Sukzession, Teilfläche des Flurstücks 1305, Flur 12 sowie ergänzende Baumpflan-

zungen an der Wriezener Straße – 4 Stück-), wird über einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt Strausberg gesichert.

7.2. Konfliktbilanz

Flächenbezogene Gesamtdarstellung

WA 1- Doppelhaus			
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GESAMT :	660		
	m²		
GRZ		0,25	
Überschreitung um 35%			
	0,088		
Davon 30% wasserdurchlässig	-	<u>0,06</u>	
	0,026		
		0,31	
MAXIMALE VERSIEGELUNGSFLÄCHE			205 m²
WA 2- Einzelhäuser			
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GESAMT :	4.500		
	m²		
GRZ		0,25	
Überschreitung um 35%			
	0,088		
Davon 30% wasserdurchlässig	-	<u>0,06</u>	
	0,026		
		0,31	
MAXIMALE VERSIEGELUNGSFLÄCHE			1.395 m²
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, unversiegelt	1.340		
GESAMTVERSIEGELUNG NEU:			1.600 m²

7.4 Mengendarstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen

	Menge
E1 Entwicklung einer Sukzessionsfläche	1.000 m²
E2 Baumpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet	12 Stück
Pflanzung von Bäumen an der Wriezener Straße	4 Stück
E3 Pflanzung einheimischer Straucharten	260 m²
E4 Ökologischer Waldumbau	25.300 m²

Mit den im Punkt 7.4 genannten Maßnahmen ist der Eingriff vermieden, gemindert und ersetzt.

7.5 Maßnahmebeschreibung Vermeidung/ Verminderung des Eingriffs,

Allgemein

- Sicherung des abzutragenden Oberbodens,
- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material,
- das Dachwasser der Grundstücke und das auf den gepflasterten Flächen anfallende Wasser wird auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- V1** gebietstypische Bebauung (Textliche Festsetzung Nr. 2+4)
V2 Sicherung des abgetragenen Bodens¹
V3 Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken (Niederschlagswassersatzung)
V4 Erhalt der vorhandenen Bäume außerhalb der Baufenster (Baumschutzsatzung)
V5 Befestigung der Wege und Stellflächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Material (Textliche Festsetzung Nr. 9)

Ersatzmaßnahmen

gemäß § 12 Abs.1 BbgNatSchG

E1 Entwicklung einer Sukzessionsfläche 1.000 m²

Die vormals intensiv genutzte, stadteneigene Fläche am Umspannwerk (Teilfläche des Flurstücks 1305, Flur 12) wird zur Fläche für die Freie Sukzession entwickelt. In einer Zeitspanne von 5-10 Jahren wird sich hier ein Pionierwaldstadium etablieren, dessen ökologischer Wert höher einzuschätzen ist als eine Neuanpflanzung.

E2 Baumpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet (12 Stück) sowie Baumpflanzungen an der Wriezener Straße (4 Stück), Hochstämme Stammumfang mind. 12-14

Baumpflanzungen mit Bäumen 3 xv. STU 12- 14. Siehe Pflanzliste A

Da der vorhandene Platz für Baumpflanzungen im Bearbeitungsgebiet durch vorhandenes Großgrün sehr eingeschränkt ist, müssen vier Baumpflanzungen außerhalb durchgeführt werden. Diese sollten auf städtischen Grundstücken im Gewerbepark erfolgen. Nach eingehender Prüfung hat sich ergeben, dass die Flächen im Gewerbepark nicht geeignet sind und die vier Baumpflanzungen stattdessen in der Wriezener Straße als Ergänzung (Lückenbepflanzung) der vorhandenen Linden-Allee im Bereich zwischen Nordkreuzung und Schwimmhalle gepflanzt werden sollen.

E3 Pflanzung einheimischer Straucharten 260 m², 1 Strauch/ m²

Zum Ausgleich der Nutzungsartenänderung sowie zur Kompensation der Veränderungen des Kleinklimas sollen auf einer Fläche von 260m² innerhalb der öffentlichen Grünfläche Sträucher gepflanzt werden.

E4 Ökologischer Waldumbau, mindestens 25.340 m²

¹ Die Durchführung dieser Maßnahme soll in die Kaufverträge mit aufgenommen werden.

Zum Ausgleich für den Verlust des Waldes sind die Ersatzmaßnahmen Erstaufforstung und ökologischer Waldumbau geprüft worden. Die Prüfung hat ergeben, dass sich zur Zeit keine kurz- bis mittelfristig zu aktivierenden Erstaufforstungsflächen in Strausberg befinden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass im Stadtwald im Forstrevier Spitzmühle auf einer städtischen Fläche von 2,66 ha ((Flur 1, Flurstück 82, Forstabteilungen 4339a0 (1,1 ha) und 4338c0 (1,56 ha)) ökologischer Waldumbau durchgeführt werden soll.

Die Stadt Strausberg stimmt sich z.Zt. mit der Unteren Forstbehörde zu Flächen im Stadtgebiet ab, die in Zukunft für eine kurzfristig umsetzbare Erstaufforstung zu Verfügung stehen.

Kurzbeschreibung der Waldfläche (Istzustand) sowie der ökologischen Waldumbaumaßnahme

Diese Flächen sind z.Zt. mit einem ca. 54-jährigen Kiefern- Reinbestand bestockt. Ziel der Waldumbaumaßnahme ist die langfristige Überführung des Kiefern- Reinbestandes in einen ökologisch hochwertigen Laubholz-mischbestand mit Kiefern. Nach erfolgtem Bestandsaufschluss (Anlage von Rückegassen) und erfolgtem Holzeinschlag zur Gewährleistung des Lichtbedarfs der zu begründenden Laubholzkultur soll der ökologische Waldumbau mit Traubeneiche und Rotbuche entsprechend den Regelungen der Waldbau- Richtlinie 2004 der Landesforstverwaltung Brandenburg erfolgen. Die Pflanzungen werden durch ein rehwildsicheres Gatter geschützt, das Gatter wird regelmäßig kontrolliert. Es wird die notwendige Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur (5 Jahre) durchgeführt, bei Pflanzenausfällen werden Nachbesserungen vorgenommen. Als Umsetzungszeitraum ist seitens der Stadt eine Frist von max. 3 Jahren nach erfolgtem Eingriff vorgesehen. Näheres bestimmt die Untere Forstbehörde.

Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches in der öffentlichen Grünfläche

Die Gehölzpflanzung soll mit einheimischen Sträuchern Mindestpflanzhöhe 1m, 2 x verpflanzt, angelegt werden. Sie setzen sich aus folgenden Arten zusammen:

Siehe Pflanzliste **B**

Auf die Pflanzflächen soll 20 cm Mutterboden aufgebracht werden. Es sind die Qualitätsmerkmale der DIN 18916 einzuhalten. Besonderer Wert ist auf die Fertigstellungspflege, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu legen. Diese Pflanzmaßnahmen sind nach Beendigung der Baumaßnahme, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

Das Niederschlagswasser soll auf befestigten Flächen anteilig versickert und dem Naturhaushalt zugeführt werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten soll in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sollen ausgeschlossen werden.

7.6 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung gemäß der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 wurde nicht erstellt, da dieses Bauvorhaben die Kriterien für die Bestimmung der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen im Sinne des Artikels 3 Absatz 5 nicht erfüllt.

8. Hinweise

8.1

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

8.2

Bei Auffinden von Kampfmittel ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.3

Im Geltungsbereich des B- Plans können bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.04 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder – bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 + 2 BbgDSchG).
2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Bauausführende sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

8.4

Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

8.5

Im Plangebiet findet die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

8.6

Im Plangebiet findet die Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) Anwendung.

8.7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

III. Auswirkungen des Plans auf den Haushalt

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende, öffentliche Straßenverkehrsnetz. Zusätzlicher Erschließungsaufwand in Form von Straßenbaumaßnahmen entsteht nicht. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung im südlichen WA 2 erfolgt durch einen von der Uhlandstraße abzweigenden, bereits vorhandenen Anliegerweg. Dieser Weg (Länge ca. 35m) verläuft über ein städtisches Grundstück, so dass mit der Erschließung der rückwärtig gelegenen Einfamilienhäuser für die Stadt keine Kosten entstehen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Netze. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden von dem jeweiligen Leitungsträger und dem Bauherrn übernommen, die Anschlusskosten sind von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Ascheablagerungen, die jedoch keine gefährdungsrelevanten Schadstoffe aufweisen, sollten entsorgt werden. Die vom Gutachter geschätzten Kosten von ca. 2.500 € sollten mit dem zukünftigen Erwerber verrechnet werden. Weiterhin wird empfohlen, Schürfe wegen vergrabenen Metallabfällen anzulegen. Die Kosten werden ebenfalls auf 2.500 € geschätzt und sollen aus den Verkaufserlösen aufgebracht werden.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft hat zur Folge, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die notwendigen Maßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt worden. Es ist vorgesehen, dass die Maßnahmen aus den Verkaufserlösen der Grundstücke finanziert werden. Eine zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts erfolgt somit nicht.

Zur Vermeidung möglicher Schadensersatzforderungen, die durch die Schaffung des Baurechts neben Waldflächen entstehen könnten, soll beim Verkauf der Grundstücke eine Haftungsverzichtserklärung vom Käufer des Grundstücks eingeholt werden. Die Haftungsverzichtserklärung soll auch grundbuchlich gesichert werden.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V. mit § 233 BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU- Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg

(Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) vom 20. April 2004 (GVBl. Bbg. I S.106).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09. 2002 (BGBl. I S. 3830), einschließlich der Änderung vom 21.8.2002 (BGBl. I S. 3322(3341))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I 1990, 205); zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.06.2002

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137)

V. Verfahren

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 18.09.1997 den

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23/97 „Bruno- Bürgel- Straße“ gefasst.

Entbehrlichkeitsbeschluss

Der Beschluss zur Entbehrlichkeit der städtischen Flächen wurde am 27.08.1998 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg gefasst.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 13.05.04 statt. Die Anregungen und Hinweise, die jedoch zu keiner Änderung von Festsetzungen führen, sind im Protokoll der Bürgerversammlung niedergelegt worden. Die Bürger hatten zusätzlich die Möglichkeit, Fragen zu dem Bebauungsplan- Vorentwurf in der Zeit vom 13.05.- 31.08.04 an die Stadtverwaltung Strausberg, Fachbereich Stadtplanung und Bautechnik, Fachgruppe Stadtplanung zu richten bzw. Stellungnahmen abzugeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zahlreiche Hinweise und Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zum Bebauungsplan abgegeben oder vorgebracht.

Trägerbeteiligung

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB a.F. wurden 48 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 19.07.04 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 23/97 „Bruno- Bürgel- Straße“ binnen eines Monats gebeten.

Es gingen von 33 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Von 13 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände geäußert. 16 Behörden bzw. Stellen hatten im Grundsatz keine Einwände, gaben jedoch Hinweise zur Planung ab. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden von 4 Trägern öffentlicher Belan-

ge angemeldet; teilweise gaben sie auch Hinweise. Kein Rücklauf erfolgte von 15 Behörden und Stellen.

Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.11.04 gefasst. Die Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden beschlossen.

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich folgende Änderungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan:

1. Folgende zusätzliche textliche Festsetzungen werden aufgenommen:
 - In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Nr. 6 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Hausformen nur bis zu einer max. Länge von 15m zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. §22 Abs. 4 BauNVO)
2. Verzicht auf die Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe.
3. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in der Planzeichnung, mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde vom 22.11.04 bis einschließlich 22.12.04 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.04 über die öffentliche Auslegung informiert. Betroffene TÖB erhielten zusätzlich die Abwägungsergebnisse. Allen TÖB wurde Gelegenheit gegeben, erneut eine Stellungnahme zu dem Planverfahren 23/97 abzugeben.

Es gingen von 24 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Von 13 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände geäußert. 8 Behörden bzw. Stellen hatten im Grundsatz keine Einwände, gaben jedoch Hinweise zur Planung ab. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden von 4 Trägern öffentlicher Belange angemeldet; teilweise gaben sie auch Hinweise. Kein Rücklauf erfolgte von 22 Behörden und Stellen.

Der Landkreis Märkisch- Oderland, Bauplanungsamt, hat in seiner Stellungnahme vom 15.12.04 auf zwei Sachverhalte hingewiesen, über die im Bau- und Umweltausschuss am 01.02.05 beraten worden ist. Die Stellungnahme bezieht sich u.a. auf die Festsetzung zur Bauweise und der Nennung des Begünstigten für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Planzeichnung. Die Bau- und Umweltausschussmitglieder haben empfohlen, die zwei Sachverhalte im B- Plan zu berücksichtigen und eine erneute Öffentlichen Auslegung des B- Plans gem. § 3 Abs. 3 BauGB mit verkürzte Auslegungsfrist durchzuführen.

Folgende Festsetzungen wurden im Ergebnis der Beratung des Bau- und Umweltausschusses am 01.02.05 ergänzt bzw. geändert:

1. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Konkretisierung/Nennung des Begünstigten für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht :
 - Die Fläche ABCDA ist zugunsten des Nutzers des Flurstücks 1251, sowie dessen Besuchern, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
2. Festsetzung der abweichenden Bauweise in der Planzeichnung entsprechend der bereits getroffenen textlichen Festsetzung „In den allgemeinen Wohngebieten sind Hausformen nur bis zu einer max. Länge von 15m zulässig“.

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde vom 21.02.05 bis einschließlich 07.03.05 erneut öffentlich ausgelegt (verkürzte Auslegungsfrist). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.05 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und darauf hingewiesen, dass während der verkürzten Auslegungsfrist eine erneute Stellungnahme mit Anregungen zu den Änderungen des Entwurfs des B- Plans abgegeben werden kann. Es gingen von 7 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Zu den Änderungen wurden lediglich Hinweise abgegeben mit der Folge, dass keine festsetzungsrelevanten Änderungen im B- Plan erforderlich sind.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.05 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 23/97 „Bruno- Bürgel- Straße“ gefasst.

VI. Anhang

Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Nr. 6 BauGB)
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen, Wegen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nur bis zu 35 von Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Hausformen nur bis zu einer max. Länge von 15 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
5. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Bruno- Bürgel- Straße und der vorderen Baugrenze ist von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO frei zu halten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs.1 BauNVO)
6. Die Fläche ABCDA ist zugunsten des Nutzers des Flurstücks 1251, sowie dessen Besuchern, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)
8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf einer Fläche von mindestens 260m² Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)
9. In den allgemeinen Wohngebieten 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)

**Liste der zu pflanzenden Arten (Pflanzliste) heimischer und stand-
ortgerechter Gehölze**

Pflanzliste A (Straßenbäume)

Groß- und kleinkronige Bäume im öffentlichen Straßenraum sowie der öffentlichen
Grünfläche 3xv., Stu 13-14:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Tilia cordata	Winter- Linde

Pflanzliste B (Gehölzpflanzungen)

Straucharten (verpflanzt ohne Ballen):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
