

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 25/98
„Wilkendorfer Weg“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsanlaß und Planungserfordernis	02
2. Plangebiet	02
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	02
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	03
2.2.1. Städtebauliche Einordnung des Plangebietes	03
2.2.2. Verkehrsanbindung des Plangebietes	03
2.2.3. Bestandstruktur	04
2.2.4. Besatz- und Eigentumsverhältnisse	04
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	05
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	05
3.2 Flächennutzungsplan	05
3.3 Landschaftsplan	05
4. Planungsgrundsätze	07
4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes - Städtebauliche Planungsziele	07
4.2 Verkehrliche Erschließung	08
4.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	08
5. Planinhalt und Festsetzungen	09
5.1 Art und Maß der Nutzung	09
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.3 Erschließung	11
5.3.1 Verkehrliche Erschließung	11
5.3.2 Ver- und Entsorgung	12
5.5 Grünordnerische Belange, Naturschutz und Landschaftspflege	13
5.5.1 Grünflächen	13
5.5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung	13
5.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.6 Umweltbelange / Immissionsschutz	17
6. Umgang mit Bodendenkmälern	17
7. Rechtsgrundlagen	18
8. Verfahren	19
9. Anhang	36
9.1 Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen	36
9.2 Pflanzliste - Liste ökologisch standortgerechter Gehölze	39
9.3 Berücksichtigung der grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan	40
10. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB	41
11. Literatur	41

1. Planungsanlaß und Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Strausberg, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Strausberg-Nord. Baulich eingebunden ist das ehemals landwirtschaftlich genutzte Plangebiet durch Einrichtungen der Bundeswehr und der Verwaltung. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bestreben der Stadt Strausberg, dem wachsenden Bedarf an Wohnbauland ein entsprechendes Angebot zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erreicht werden. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
2. Mit dem Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Strausberg geleistet werden. Da sich der geplante Wohnbaustandort innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches und im fußläufigen Einzugsbereich des S-Bahnhofpunktes Strausberg-Nord befindet, entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
3. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Prötzeler Chaussee als Landesstraße.
4. Im Bebauungsplan sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Dabei sollen insbesondere die vorhandenen Landschaftsbestandteile, wie der Gehölzstreifen am Wilkendorfer Weg, der schützenswerte Landschaftsraum zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Waldrand sowie noch vitale Pflaumenbäume der ehemaligen Plantage weitgehend geschützt und weiterentwickelt werden. Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Natur und Landschaft und Landschaftspflege in Bezug auf Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Die Erfüllung dieser Anforderung wird durch einen parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan vorbereitet.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 747/3 und 747/6 teilweise der Flur 3, der Gemarkung Strausberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 11,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der Waldkarte,
- die östliche Begrenzung wird durch das Flurstück 747/5 gebildet,
- die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Prötzeler Chaussee,
- im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Wilkendorfer Weges.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.2.1. Städtebauliche Einordnung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Stadtrand des Siedlungsbereiches der Stadt Strausberg. Im Norden wird das Plangebiet durch die Waldkante einer zusammenhängenden Forstfläche begrenzt. Der an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum stellt auch eine Verbindung zum Straussee dar und ist ein wichtiges Naherholungsgebiet im Norden Strausbergs. Einen zusätzlichen Anziehungspunkt bildet hier der Kinderbauernhof „Roter Hof“.

Östlich schließt sich die Akademie für Information und Kommunikation der Bundeswehr an. Sie beherbergt Schulungs- und Tagungseinrichtungen mit überregionaler Bedeutung. Im Süden der Prötzeler Chaussee befindet sich die Wehrbereichsverwaltung VII und eine Kaserne der Bundeswehr.

Westlich des Geltungsbereiches schließt sich ein Verwaltungsstandort mit Finanzamt und Landesbauamt sowie der geplante Wohnbaustandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Prötzeler Chaussee“ an.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 340 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite (Ost-West-Richtung) von ca. 360 m. Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist zwischen der höchstgelegenen Stelle im Süden (80,2 m ü.HN) und Norden (79,4 ü.HN) lediglich einen Höhenunterschied von ca. 0,8 m aus. Die topographische Situation kann demzufolge als eben angesehen werden.

2.2.2. Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das B-Plangebiet wird durch die Enchaltestelle Strausberg-Nord der S-Bahnlinie S5 von Strausberg-Nord nach Berlin an den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die S-Bahn schafft im 40-Minuten-Takt eine schnelle Verbindung an das Stadtzentrum von Strausberg und nach Berlin. Der Haltepunkt liegt in maximaler Entfernung von 700 m. Auf der Prötzeler Chaussee verläuft die Stadtbushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum von Strausberg und mehrere Regionalbuslinien in Richtung Nord-Osten von Märkisch-Oderland. Die Bushaltestelle am S-Bahnhof Strausberg-Nord liegt ebenfalls in maximal 700m Entfernung zur geplanten Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich liegt fast gänzlich im fußläufigen Einzugsbereich (Ansatz: 600m) des S-Bahn-Haltepunktes Strausberg-Nord als regionale schienengebundene ÖPNV-Anbindung. Die Erschließung durch den Bus an das Stadtzentrum mit dem Stadtbus ist mit einer Haltestellenentfernung von ca. 700 m unzureichend. Hier werden bauliche Voraussetzungen vorgesehen, um eine Verlängerung der Stadtbushaltestelle in den Geltungsbereich hinein zu ermöglichen. Die Haltestellenentfernung würde sich dann auf maximal 300 m reduzieren.

Das B-Plangebiet wird über den Wilkendorfer Weg als Haupteerschließungsstraße an die Prötzeler Chaussee als Landesstraße 33 örtlich sowie überörtlich für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

2.2.3. Bestandsstruktur

Naturraum

Das Plangebiet ist bis auf den vorhandenen Leitungsbestand unbebaut und wird durch die nachfolgend beschriebenen Landschaftsbestandteile geprägt.

Mit ca. 7 ha ist der größte Teil des Plangebietes durch einen ehemaligen Intensivacker gekennzeichnet, der 1998 mit Lein bestockt wurde. Neben dem Lein hat sich eine üppige Beikrautflora entwickelt. Entlang der Prötzeler Chaussee befindet sich auf einer Fläche von ca. 3 ha eine brachgefallene Intensiv-Obsbaumplantage mit Pflaumen und Sauerkirschen. Der Unterwuchs besteht aus einer Grasflur. Parallel zum Wilkendorfer Weg erstreckt sich ein Feldgehölz.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz, der als Schotterrasen angelegt und weitgehend vegetationsfrei ist.

Zwischen dem Kiefernforst an der nördlichen Begrenzung des Plangebietes und der geplanten Wohnbebauung erstreckt sich ein 30 m breiter Intensivackerstreifen und direkt vor dem Wald ein zwischen 2 und 10 m breiter mit Sandtrockenrasen bedeckter Waldsaum.

Leitungsbestand und technische Einrichtungen

Innerhalb des Gehölzstreifens am Wilkendorfer Weg befinden sich zwei Tiefbrunnen mit ca. 2 m über Geländeoberkante ragenden Bauwerken. Die Brunnen sind mit Maschendraht eingezäunt. Beide Anlagen sind nicht mehr in Betrieb. Die Brunnen werden zurückgebaut. Der Rückbau erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises MOL entsprechend des festgestellten Schichtenaufbaus.

Des Weiteren verlaufen in diesem Bereich – in Nord-Süd-Richtung – zwei Leitungen des Wasserverbandes Strausberg/ Erker. Es handelt sich hierbei um eine Trinkwasserleitung DN 300 und um eine Abwasserdruckleitung PE-HD 140 x 12,8. Beide Leitungen sind in Nutzung. Sie dienen der Ver- und Entsorgung von Wilkendorf. Die Leitungen haben untereinander einen Abstand von 0,7 m. Der Abstand vom „Wilkendorfer Weg“ pendelt zwischen 11 und 12 m. Im südlichen Bereich befindet sich auf der Wasserleitung ein Oberflächhydrant, ca. 40 m vor der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf jeder Leitung ein Entlüftungsschacht installiert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die oberirdische Heizleitung. Sie verläuft parallel zur „Prötzeler Chaussee“ in Ost-West-Richtung. Ca. 100 m vor der Ostgrenze geht sie in eine unterirdische Leitung über.

2.2.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Teilbereich des Flurstücks 747/6 mit einer Fläche von ca. 87.700 m² wird von der TLG verwaltet. Der im Plangebiet gelegene Bereich des Flurstücks 747/3 mit einer Größe von ca. 28.300 m² ist eine bundeseigene Liegenschaft.

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, sowie dem Landesentwicklungsprogramm vom 09. Februar 1998, dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg vom 20. März 1998 und dem Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 06. Juli 1995.

Entsprechend dem Leitbild der dezentralen Konzentration soll die Stadt Strausberg die Aufgabe eines Entwicklungs- und Handlungsschwerpunktes wahrnehmen. Strausberg ist ein Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung sowohl für den engeren Verflechtungsraum Berlin / Brandenburg als auch für den äußeren Entwicklungsraum. Nach den Darstellungen des LEP eV befindet sich das Plangebiet innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches der Stadt Strausberg. Ziel ist es, den Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen u.a. auf die Gemeinden mit potentiellen Siedlungsbereichen zu konzentrieren. Die Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche hat Vorrang vor der Freiraumnutzung.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Baulastpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen landesplanerischen Zielsetzungen wurden der Stadt Strausberg auf Anfrage im August 1998 von der zuständigen Oberen Landesbehörde mitgeteilt. Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist danach gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Stand Dezember 1997) weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche (W)“ aus. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgestaltet und konkretisiert. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3.3 Landschaftsplan

Aussagen zum Plangebiet

Der Landschaftsplan für Strausberg liegt als Vorentwurf vom Mai 1997 vor. Als Bestandsstruktur im Plangebiet wird eine Ackerfläche und eine Obstbaumpflanzung an der Pröczeler Chaussee genannt. Entlang der Pröczeler Chaussee und dem Wilkendorfer Weg sind die Alleebäume aufgenommen.

Das Entwicklungskonzept sieht für das Plangebiet folgende Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor:

- Entsprechend der überwiegend vorzufindenden Flächenutzung und des Biotoptypes 'Ackerbrache' wird als Entwicklungsziel für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Sicherung einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung bei nachhaltiger Sicherung der Bodenfruchtbarkeit formuliert. Entgegen den Ausweisung des

Landschaftsplanentwurfes ist eine landwirtschaftliche Nutzung im FNP für den Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die Ausweisung dieser Flächen als Wohnbaustandort entspricht dem landesplanerischen Ziel, den bestehenden Bedarf nach Wohnraum innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches in verkehrsgünstiger Lage und in nicht sensiblen Landschaftsräumen zu decken.

Der landwirtschaftlichen Fläche wird eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zuerkannt. Daraus abgeleitet kann die geplante Wohnbebauung als vertretbare Siedlungserweiterung gewertet werden. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft soll u.a. mit dem für Siedlungsbereiche vorgesehenen Entwicklungszielen gemindert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Sicherung der Bodenfunktion durch Maßnahmen zur Erhöhung der Grundwasseranreicherung.

- Die Obstbaumplantage ist nach den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes als geschütztes Einzelbiotop zu erhalten. Entsprechend des Kartierungsergebnisses des Grünordnungsplanes sind die ehemals als Intensiv-Obstbaumplantage bewirtschafteten Pflaumen- und Sauerkirschbäume aufgrund unterlassener Pflege bereits am absterben. Dies betrifft zumeist die Sauerkirschen und bei den noch vitalen Pflaumenbäumen hat es zum Verkahlen der unteren Kronenbereiche geführt. Die Bodenvegetation setzt sich meist aus weitverbreiteten Arten zusammen. Auch die Lage an der vielbefahrenen Prötzeler Chaussee ist als negativ zu werten. Der brachgefallenen Intensiv-Obstplantage kann nach der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugesprochen werden. Einige, noch vitale Pflaumenbäume sollen in die Planung integriert werden.
- Entsprechend der Bestandserhebung des Grünordnungsplanes besitzt das Feldgehölz entlang des Wilkendorfer Weges aufgrund seiner Zusammenstellung aus Bäumen, Sträuchern und offener Grasflur eine hohe Bedeutung und bietet vor allem Brutvogelarten Lebensraum. Das Feldgehölz soll in die Planung integriert und weitgehend erhalten werden.

Die Allee entlang der Prötzeler Chaussee und des Wilkendorfer Weges liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Ersatzmaßnahmen des Landschaftsplanes

Als vortrangige Zielrichtung für Ersatzmaßnahmen gelten die Renaturierung von Söllen in der Feldflur, die Anlage eines die Ackerflächen gliedernden Heckennetzes im Raum Hohenstein und die ökologische Aufwertung monostrukturierter Kiefernforste. Auch die Schaffung von Pufferzonen für Feuchtgebiete durch Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland wird empfohlen. Speziell eingegangen wird im Landschaftsplan auf den nordwestlich an das Untersuchungsgebiet anschließenden Hangbereich. Dieser leitet über zu der zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagenen Niederung, die sich von der Nordspitze des Straussee über die Trollblumenwiese und den Roten Hof bis zum Kloster- und Schützenssee hinzieht. Das sehr empfindliche Feuchtgebiet benötigt den auch vom Landschaftsbild her reizvollen und schützenswerten Hangbereich als Pufferzone.

Die genannten Ersatzmaßnahmen wurden hinsichtlich ihrer Anwendungs- und Umsetzungsmöglichkeit für das Bebauungsplanverfahren geprüft. Vorgenommen wird die Entseigerung eines nicht mehr benötigten Garagenhofes und die Anpflanzung von Feldgehölzen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes - Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Konzept

Das städtebaulichen Konzept verfolgt das Ziel, Eigenheimbau für ein möglichst breites Spektrum von Bauwilligen hinsichtlich der Einkommensstruktur als auch der Altersaufteilung, insbesondere für ältere Menschen, zu ermöglichen. Dies soll durch das Angebot unterschiedlicher Wohnformen und Grundstücksgrößen erreicht werden.

Entsprechend der Stadtrandlage kommt der Einbindung des geplanten Wohngebietes in den angrenzenden Landschaftsraum durch den Erhalt prägender Landschaftsbestandteile und der Zonierung der Baudichte sowie der Durchgrünung des Wohngebietes eine besondere Bedeutung zu. Das Konzept ist darauf aufgebaut, ruhige und überschaubare Wohnbereiche zu schaffen und gleichzeitig die Belastung der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr zu minimieren. Bis auf die Ringerschließung, die der notwendigen Anbindung des Wohngebietes und einer guten verkehrlichen Orientierung dient, sind die Verkehrsflächen als Stiche ausgebildet. Um diese gruppieren sich die Gebäude zu einzelnen Wohnbereichen, die durch eine differenzierte Straßenraumgestaltung als unterscheidbare Abschnitte gestaltet werden können.

Im Zentrum des Wohngebietes sind 3 öffentliche Grünanlagen geplant. Während die Flächen „C“ und „D“ mit unterschiedlicher Gestaltung und Bepflanzung (jeweils ca. 300 m² groß) vorrangig für die Erholung und Kommunikation geplant sind, ist die Grünfläche „E“ als Kinderspielplatz ausgelegt (Größe 165 m²). Durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg (Gesamtbreite 3,0 m, davon 1,5 m Grünstreifen), der die drei vorgenannten Grünflächen kreuzt, wird gewährleistet, daß eine sehr gute Fußläufigkeit zur Erreichung aller Punkte des Wohngebietes gegeben ist. Über die Grünflächen wird auch die Fußläufigkeit in Nord-Süd-Richtung gewährleistet. Durch die Grünfläche „F“ im Bereich der „Pflaumenplantage“ wird die fußläufige Verbindung des Wohngebietes zur Prötzeler Chaussee gewährleistet. In dieser Grünfläche ist auch ein Spielplatz (Bolzplatz) für größere Kinder bzw. Jugendliche vorgesehen.

Bau- und Wohnformen

Es besteht für die geplanten Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser eine breite Auswahlmöglichkeit zwischen unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Planung sieht die Parzellierung von ca. 190 Baugrundstücken vor. Das kleinste Grundstück hat eine Größe von 135 m² (Reihenhausgrundstück) und das größte Grundstück hat eine Größe von 1.020 m² (Einfamilienhausgrundstück am Ostrand). Folgender Wohnungsschlüssel ist möglich: 160 Einfamilienhäuser - 13 Doppelhäuser im Nordbereich, 16 Doppelhäuser oder 8 Reihenhäuser im Südbereich sowie 8 Reihenhäuser und 1 Versorgungseinrichtung im Eingangsbereich.

Der Bereich der WA 2, 3, 6 und 7 ist planungsseitig als Seniorenbereich vorgesehen. Das WA 19 ist für ein Restaurant bzw. Café und Wohnen angeplant. Die Gebäude des WA 19 und WA 23 sollen so gestaltet werden, daß ein „Eingangstorcharakter“ für das gesamte Wohngebiet entsteht.

Das WA 23 ist für gewerbliche Nutzung (Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs) vorgesehen. In den WA 24 bis WA 29 sind entweder 32 Reihenhäuser oder 16 Doppelhäuser errichtbar. Die Gebäude sollen so gruppiert werden, daß um die Stichstraßen „H“ immer ein Hofcharakter entsteht.

Die 32 Reihenhäuser der WA 30 und WA 31 stehen parallel zur Prötzeler Chaussee und haben somit eine schallschützende Funktion für das übrige Wohngebiet.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den „Wilkendorfer Weg“ an die „Prötzeiler Chaussee“. Auf Grund der hier geplanten Wohnbebauung und des Wohnbaustandortes im Bebauungsplan Nr. 4/92 „Prötzeiler Chaussee“ ergibt sich ein höheres Verkehrsaufkommen. Daher wird auf der Prötzeiler Chaussee ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen und der Wilkendorfer Weg in einem entsprechenden Querschnitt ausgebaut.

Das Wohngebiet hat zwei Ein- und Ausfahrten, die über einen inneren Ring miteinander verbunden sind. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Achsen werden zwischen den Wohngebietsabschnitten mit insgesamt 6 Stichstraßen verbunden. Wegen der geplanten altersgerechten Bauweise im WA 3 ist die Straße so gestaltet, daß eine Bushaltestelle im Regelquerschnitt A2 eingerichtet werden kann. Der Bereich der „Pflaumenplantage“ wird durch 4 Stichstraßen (in Nord-Süd-Richtung) erschlossen.

Im Wohngebiet ist generell eine verminderte Geschwindigkeit vorgesehen. Um dies zu unterstreichen, sind auf der Ringstraße Verschwenkungen der Fahrbahn mit gleichzeitiger Einengung des Querschnittes geplant. Die übrigen Straßen sind als Stichstraßen mit einer Länge von < 100 m geplant. Am Ende der Stichstraßen befinden sich entsprechende Wendepunkte. Ein weiteres Element zum Niedrighalten der Geschwindigkeit der Fahrzeuge wird der Einbau von öffentlichen Stellplätzen (Parkbuchten) sein, die in die Fahrbahn hineinragen, um den Straßenquerschnitt auf kurzen Längen einzuengen.

4.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

In der Plankonzeption sollen die für das Gebiet prägenden Landschaftsbestandteile berücksichtigt und weitgehend integriert werden. Dabei steht für die ökologisch bedeutenden Naturräume wie dem Feldgehölz am Wilkendorfer Weg und den Sandtrockenrasen südlich des Kiefernforstes Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Vordergrund. Die noch vitalen Pflaumenbäume der ehemaligen Intensiv-Obstbauplantage werden, so weit dies bedingt durch die neue Grundstücksbildung möglich ist, in die privaten Gärten integriert.

Mit der geplanten Wohnbebauung werden vor allem Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgelöst. Diese Eingriffe sollen vorrangig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bilden die konzeptionelle Grundlage der grüngestalterischen Elemente des Gebietes. Das Wohngebiet soll durch Grünstreifen und ein Netz aus Geh- und Fußwegen abgegrenzt, gegliedert und erschlossen werden. Im Zentrum des Wohngebietes ist ein „Gartenweg“ von West nach Ost geplant. Dieser Weg dient der gefahrlosen, fußläufigen Erschließung des Wohngebietes. An ihm finden sich zwei Stadtteilplätze sowie ein Kinderspielplatz. So werden wohnungsnaher Treffpunkte für die zukünftigen Bewohner ermöglicht. Eine grüne Achse soll den Bereich der ehemaligen Obstplantage von Nord nach Süd durchziehen. Sie dient ebenfalls der fußläufigen Erschließung und nimmt an ihrem Nordende einen Bolzplatz auf. Gehwege verbinden das Wohngebiet im Nordosten mit dem Waldrand und im Südosten mit der Bundeswehrakademie. Auf dem an der Prötzeiler Chaussee vorgesehenen Grünstreifen soll eine neue stadtbildprägende Allee angelegt werden. Weiterhin werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Als weitere wesentliche grünordnerischen Ziele sind zu nennen:

- Aufwertung der Wohnumfeldqualität durch Gestaltung der öffentlichen Räume,
- Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse durch staubbindernde und -filternde Eigenschaften,
- Stabilisierung von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die Entwicklung des geplanten Wohnstandortes planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den neu zu parzellierenden Grundstücken zu ermöglichen. Entsprechend der Zweckbestimmung des § 4 BauNVO ist das allgemeine Wohngebiet 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 den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entsprechen und sich störungsfrei einbinden.

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

Im Bebauungsplan-Gebiet sind private oder öffentliche Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern bzw. Dienstleistungen des täglichen Bedarfs lediglich in geringfügigem Umfang in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes WA 19 und WA 23 vorgesehen. Dieser Standort bietet sich aufgrund seiner vorgesehenen Funktion als Eingangsbereich in verkehrsgünstiger Lage zum öffentlichen Nahverkehr und zur Prötzeler Chaussee als zentraler Versorgungsschwerpunkt an. In diesem Bereich sollen auch nur die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. Die Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet sich insbesondere mit der Vermeidung von Lärmbelastigungen in Folge eines erhöhten Kunden- bzw. Lieferverkehrs in dem überwiegend für den Eigenheimbau vorgesehenen Plangebiet.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- *In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:*
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- *Darüber hinaus sind in den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 19 und WA 23 folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:*
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen der Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept geht von einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern aus. Dabei ist im südlichen Bereich des Plangebietes an der Prötzeler Chaussee ein eher verdichteter Eigenheimbau vorgesehen. Mit der hier festgesetzten GRZ von 0,35 ist entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung die Realisierung von Reihen- und Doppelhäusern möglich.

In den Randbereichen des Bebauungsplan-Gebietes wird insbesondere als Übergang zum Landschaftsraum eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Dies entspricht der hier festgesetzten GRZ von 0,2 bis 0,25. In den Mittelbereichen ist mit der Ausweisung einer GRZ von 0,3 bis 0,35 eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern möglich. Eine Ausnahme bildet der Bereich des WA 3. Mit der Ausweisung einer GRZ von 0,4 soll hier auch die Errichtung von

Reihenhäusern ermöglicht werden. In den als Eingangsübersicht zu kennzeichnenden allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 23 soll mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 die Voraussetzung für die Unterbringung von Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Grundsätzlich gilt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mitzurechnen sind und die zulässige Grundfläche durch Anlagen, die der Mitrechnungsregel unterliegen, bis zu 50 von Hundert überschritten werden dürfen.

Die Parzellierung der Grundstücke stellt eine Übertragung des städtebaulichen Konzeptes dar und ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Im Baugenehmigungsverfahren muß nachgewiesen werden, daß die zulässige GRZ eingehalten wird.

Die Geschossigkeit wird überwiegend mit II Vollgeschossen festgesetzt. So wird die Möglichkeit eingeräumt, die individuell gewünschte Wohnfläche im Rahmen der zulässigen GRZ flächensparend realisieren zu können. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes soll mit der Festsetzung einer absoluten Firsthöhe von 8,20 m die Höhenentwicklung zugunsten eines harmonischen Übergangs von Bebauung und Landschaftsraum reduziert werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- *Für die Höhe der baulichen Anlagen wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 16 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO die höchstzulässige Firsthöhe, bezogen auf die Geländeoberkante, auf 8,30 m festgesetzt.*

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise soll die Realisierung der geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht werden. Damit wird das Ziel einer aufgelockerten Bebauung verfolgt. Eine Festlegung auf bestimmte Haustypen wird nicht vorgenommen, um im Rahmen der festgesetzten GRZ eine gewisse Flexibilität zu bewahren. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der sich aus den landesrechtlichen Vorschriften zur Einhaltung der Abstandsflächen ergibt.

Die Länge der Baukörper soll im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf maximal 43 m begrenzt werden, um bei einer möglichen Reihenhausbebauung das Ziel einer aufgelockerten Bebauung nicht zu gefährden. Die Festlegung von 43 m ist auf die Zulässigkeit von höchstens sechs Reihenhausreihen bezogen. Die geplante Reihenhausbebauung im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist durch die Länge der überbaubaren Grundstücksfläche auf ca. 35 m begrenzt. Damit ist eine kleinteilige Baustruktur gewährleistet.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen.

- *Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird die Gebäudelänge in der offenen Bauweise auf maximal 43 m begrenzt.*

Für das allgemeine Wohngebiet WA 23 soll auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden, um für die hier vorgesehenen Versorgungseinrichtungen Baukörper mit mehr als 50 m zulassen zu können. Da die Bauweise nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung ist, wird durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet. Die realisierbare Gebäudegrundfläche ist bereits durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und die ausgewiesenen Baugrenzen eingeschränkt. Der mögliche Baukörper wäre aufgrund der überbaubaren Grundstücksflächen in seiner maximalen Längsausrichtung auf 70 m begrenzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen genügt die Festsetzung von Baugrenzen, da aus städtebaulichen Gründen die Ausweisung von Baulinien nicht erforderlich ist. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Freihaltung eines Vorgartenbereiches in einer Tiefe von 3 bis 6 m sichern.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen.

- *Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Die Sicherung des Vorgartenbereiches soll einen Mindestabstand der Bauflucht zur Straße gewährleisten. Dies bedeutet nicht, daß der Vorgarten von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Da jedoch Garagen oder Nebenanlagen sehr massiv ausfallen können, sollen diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Darüber hinaus sind in Abhängigkeit zu den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen keine weiteren Einschränkungen der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken vorgesehen. Dies soll eine individuelle Grundstücksausnutzung ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf die Himmelsrichtung und Sonneneinstrahlung. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA 25 bis WA 29 und WA 31 sowie WA 30 teilweise. Hier werden zugunsten des Erhalts vorhandener Pflaumenbäume zusammenhängende Gartenbereiche gesichert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 16 m erlaubt jedoch ein Vor- und Rückspringen der Gebäude.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über zwei Anbindepunkte an den auszubauenden Wilkenfelder Weg. Das Baurecht für den Ausbau des Wilkenfelder Weges wird durch den Bebauungsplan 04/92 „Prötzeiler Chaussee“ erreicht. In diesem Bebauungsplan wird darüberhinaus eine Flächensicherung für den erforderlichen Knotenausbau als Kreisverkehrsplatz für die Anbindung des Wilkenfelder Weges an die Prötzeiler Chaussee vorgenommen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch den Bau eines Erschließungsringes, weitgehend ausgeführt im Trennprinzip, sowie den Bau mehrerer Anliegerwege. Diese werden als Stichstraßen ausgebildet und im Mischprinzip ausgeführt. In den Verkehrsflächen werden unterschiedlich breite Grünstreifen geführt. Sie dienen als Pflanzstandorte der festgesetzten Straßenbäume und nehmen gleichzeitig das vorgesehene Mulden-Rugensystem auf.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die in der Planzeichnung dargestellte Straßeneinteilung und die Querschnitte stellen Gestaltungsvorschläge dar. Maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch das Straßenverkehrsgrün. Da die Breite der in den Straßenquerschnitten dargestellten Grünstreifen verbindlich sein soll, ist folgende Festsetzung erforderlich:

- *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist bis auf die Breite der in den Straßenquerschnitten dargestellten Grünflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

Das Fußgänger- und Radverkehrsnetz ist das dichteste Netz im Geltungsbereich. Zusätzlich zur Nutzung der Erschließungswege ist eine zentrale Wegachse in West-/Ost-Richtung vorgesehen, die eine fußläufige Vernetzung der Sackgassen sowie der

öffentlichen Grünflächen ermöglicht. Zusätzliche Anbindungen an den Fuß-/ Radweg entlang der Prötzeiler Chaussee im Süden, und das angrenzende Waldgebiet im Norden, stellen weitere kurze Wegeverbindungen zum angrenzenden Raum her.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des privaten Stellungsplatzbedarfs wird auf den privaten Grundstücken untergebracht. Der für allgemeine Wohngebiete notwendige Anteil an Besucherstellplätzen kann innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die bedarfsgerechte Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes kann nach Rückfrage beim Wasserverband Strausberg-Erkner sichergestellt werden. Die konkrete Ausführungsvariante muß noch untersucht werden. Eine Möglichkeit wäre ein Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung an der Westgrenze des Bebauungsplangebietes.

Abwasser

Auch die Abwasserentsorgung ist generell sichergestellt. Es gibt z. Zt. zwei Anschlußvarianten - an ein Schachtbauwerk in der Prötzeiler Chaussee oder - an die vorhandene Abwasserdruckleitung an der Westgrenze des Plangebietes. Konkrete Abstimmungen über die zu realisierende Variante müssen noch mit dem Planungsbereich des Wasserverbandes geführt werden.

Strom

Nach bisherigen Abstimmungen mit den Stadtwerken Strausberg reicht der Trafo im Bebauungsplan Nr. 4/ 92 „Prötzeiler Chaussee“ von der Kapazität her auch noch für das Wohngebiet „Wilkendorfer Weg“.

Regenwasser

Entsprechend der Zielsetzungen der Stadt Strausberg soll anfallendes Niederschlagswasser am Ort des Auftretens zur Versickerung gebracht werden. Somit ist das anfallende Regenwasser der Privatgrundstücke auf den Parzellen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen erfolgt in einem noch zu berechnenden Rigolensystem innerhalb der Verkehrsflächen. Der vorhandene Baugrund läßt den Schluß zu, daß ein Mulden-Rigolensystem ausreicht.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über einen Anschluß an die vorhandene Erdgasleitung in der „Prötzeiler Chaussee“. Detaillierte Abstimmungen müssen noch mit dem Medienträger beraten werden.

Telefon

Nach Information der Deutschen Telekom AG kann das geplante Wohngebiet an die in der „Prötzeiler Chaussee“ verlaufende Hauptleitung angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA 23 wurde eine Flächensicherung für eine Wertstoffsammelstelle vorgenommen.

5.5 Grünordnerische Belange, Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken erfolgen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die zur Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können, sollen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Um die Eingriffe in den landschaftlich-ökologischen Bestand des Plangebietes so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Eingriffe nach Möglichkeit auszugleichen, wurde parallel zum Bebauungsplan-Entwurf ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Auf der Grundlage der im Grünordnungsplan vorgenommenen Aussagen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden die grünordnerischen Festsetzungen entwickelt.

Da der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese werden durch Entsiegelung von vorhandenen Garagen, Zufahrten, Parkplätze und eines nicht mehr genutzten Fahrschulparcours auf dem Flurstück 459/1 der Flur 13, Gemarkung Strausberg erbracht. Darüber hinaus sind auf den Flurstücken 469/1, 469/2, Flur 13 und Flurstück 280, Flur 5 auf 17.006 m² Gehölze zu pflanzen und möglichst als 50 bis 90 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Die im Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.5.1 Grünflächen

Im Plangebiet sind zur Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichneten Grünflächen sollen als Stadtteilplätze oder Grünverbindungen die Funktion von wohnungsnahen Erholungs- und Begegnungsstätten übernehmen. Daneben sind Spielplätze für verschiedene Altersgruppen vorgesehen.

Der Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg zwischen den Gärten soll die drei Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Funktionen verbinden. Der Fußweg ist in Anlehnung an die sog. „Schuppkarren- oder Gartenwege“ geplant und soll eine gute und gefahrlose Erreichbarkeit aller Punkte des Wohngebietes gewährleisten. Das Wohngebiet befindet sich in Stadtrandlage und grenzt direkt an ein Naherholungsgebiet an. Bei der Planung der Grünflächen stand daher nicht die Erholungs- sondern die Kommunikationsfunktion im Vordergrund. Die Grünflächen sollen in erster Linie als überschaubare Treffpunkte gestaltet werden. Kleinkinderspielplätze müssen entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung ab drei Wohneinheiten von dem Bauherrn nachgewiesen werden. Da es sich hier um ein Eigenheimgebiet handelt, ist dieser Nachweis nicht zu führen. Der Spielplatz ist ein Angebot an die Bewohner mit Kleinkindern, auch außerhalb ihrer privaten Gärten zusammenzutreffen. Bei dem Spielplatz an der Prötzeher Chaussee handelt es sich um einen „Bolzplatz“ für ältere Kinder und Jugendliche. Vorgesehen ist ein eingefriedetes Spielfeld für Baseball und Fußball. Der Standort wurde bewusst gewählt, da er eine zentrale Zugänglichkeit für Jugendliche sichert, ohne das Wohngebiet durch Lärmbelastigungen über Gebühr zu beeinträchtigen.

5.5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzungen

Baumpflanzungen im Straßenraum

Als Ergänzung zu den ausgewiesenen Grünflächen hat die Bepflanzung der Verkehrsflächen ebenfalls die Funktion der Gliederung des Plangebietes. Mit der unterschiedlichen Gestaltung des Straßenraums wird auf die jeweilige Hierarchie der Verkehrsflächen Bezug genommen. Entlang der Ringerschließung, als Anliegerstraße mit

einer gewissen Sammfunktion, ist an den gekennzeichneten Stellen die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen vorgesehen. In den überwiegend als Stiche ausgebildeten Wohnstraßen und an den Wohnwegen sollen kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

Folgende Festsetzungen werden in dem Bebauungsplan getroffen:

- *Entlang der Ringerschließung sind an den gekennzeichneten Stellen mit Pflanzbindung Winter-Linden (59 Bäume) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte A1, A2, A3, D2/3, F und G sind als Rasen anzulegen und zu pflegen.*
- *Die in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte B/C, D1/4, E, F, H und I sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen aus Liste D zu bepflanzen. Dies gilt nicht für die Zufahrten der Grundstücke.*
- *Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte B/C, D1/4, E, F, H und I sind kleinkronige Laubbäume in einem Abstand von 8 m, in Abhängigkeit zu den Zufahrten der Grundstücke zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*
- *Entlang der öffentlichen Fußwege sind einseitig, auf einem mindestens 1,5 m breiten Streifen, einheimische Sträucher aus der Pflanzliste C zu pflanzen. Nach jeweils 10 Sträuchern (entsprechend einem Abstand von 10 m) ist ein kleinkroniger Obstbaum aus der Pflanzliste E zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*

Baumpflanzungen auf Grünflächen und Plätzen

Die Bepflanzung der Grünflächen und Plätze soll sowohl der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dienen als auch den Nutzungsansprüchen der jeweiligen Zweckbestimmung gerecht werden. Entlang der Prötzealer Chaussee ist innerhalb des Grünstreifens die Anlage einer neuen Allee aus Spitz-Ahorn vorgesehen.

In dem Bereich des Spielplatzes an der Prötzealer Chaussee sollen Walnußbäume gepflanzt werden. Neben der gestalterischen und ökologischen Bedeutung dieser Bäume profitieren Bewohner und Besucher des Gebietes von den allgemein zugänglichen Nüssen.

Folgende Festsetzungen werden in dem Bebauungsplan getroffen:

- *Innerhalb der mit G gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen entlang der Prötzealer Chaussee sind in einem Abstand von 10 m insgesamt 31 Spitz-Ahornen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*
- *Innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind 10 Walnuß-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*
- *Innerhalb der mit C und D gekennzeichneten Flächen für Pflanzbindungen sind mindestens jeweils 6 großkronigen Laubbäume aus der Liste A zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*
- *Innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind mindestens 2 großkronige Laubbäume aus der Liste A zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*

Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken

Die Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken ist als Ersatz von Vegetationsstruktur und Bodenfunktion bestimmt. Gleichzeitig wird damit die Durchgrünung des Plangebietes verbessert. Bei der Festlegung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde darauf geachtet, daß auch bei unterschiedlich großen Grundstücken vom Einfamilienhaus bis zur Reihenhausscheibe der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt bleibt. Ein weiteres Ziel der Pflanzbindung liegt in dem Erhalt von prägenden bzw. wertvollen Gehölzen. Dies bezieht sich zum einen auf den siebenstämmigen Eschen-Ahorn (Stammumfang über 30 cm) im allgemeinen Wohngebiet WA 14. Er bedeckt eine Grundfläche von 200 m² und ist aufgrund seiner halbkugeligen Form ein Landschaftsbild prägender Einzelbaum. Zum anderen sollen einige reife Pflaumenbäume in die privaten Gärten integriert werden.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- *Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste A und/oder C zu bepflanzen. Dabei sind bis auf das Allgemeine Wohngebiet WA 23 pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Jedem großkronigen Laubbaum muß mindestens 30 qm, jedem Obstbaum-Hochstamm 15 qm und jedem Strauch mindestens 1,5 qm Bodenfläche zur Durchwurzelung zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.*
- *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 23 sind 6 großkronige Laubbäume an den festgelegten Pflanzorten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Davon sind entlang der Prötzeiler Chaussee 2 Spitz-Ahorne und an den anderen Stellen Winter-Linden zu pflanzen. Außerhalb der festgesetzten Baumstandorte sind im WA 23 entlang der Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 5 m Sträucher aus der Pflanzliste C zu pflanzen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten*
- *Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind an den gekennzeichneten Stellen großkronige Laubbäume aus der Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*
- *In den Allgemeinen WA 26 bis 31 ist innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je Grundstück ein Pflaumenbaum zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem Absterben sind die (insgesamt 33) Pflaumenbäume durch Halb- oder Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.*
- *In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 15 ist der gekennzeichnete Baum zu erhalten. Wenn es aus Gründen der Grundstücksnutzung erforderlich wird, ist ein Rückschnitt eines Viertels der oberirdischen Pflanzenmasse bzw. ein Abgraben eines Viertels der Wurzelmasse zulässig. Nach seinem Absterben ist er durch einen großkronigen Laubbaum der Liste A zu ersetzen.*

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

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

Die Ausweisung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bezieht sich auf das Feldgehölz am Wilkendorfer Weg

und auf den Bereich zwischen der Waldkante und der geplanten Wohnbebauung. Diese Flächen sollen entsprechend ihrer Biotopstruktur im wesentlichen der eigenen Entwicklung überlassen bleiben

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- *Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Bestand der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Alle Lebensraumkomponenten (Gehölze, Grasflur, Totholz, Lesesteine, Unerbenheiten etc.) sind zu erhalten. Entnahmen einzelner Gehölze zum Erhalt von gehölzfreien Bereichen sind im Rahmen der langfristigen Erhaltungspflege zulässig.*
- *Die mit B gekennzeichnete Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Sandtrockenrasen zu erhalten bzw. zum Sandtrockenrasen zu entwickeln. An der Grenze des allgemeinen Wohngebietes zur Fläche B ist zum Schutz des Sandtrockenrasens ein Zaun in einer Höhe von 1,5 m zu errichten.*

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung bei und dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit der Niederschlagsversickerung werden nachteilige Auswirkungen für den Wasserhaushalt vermieden. Um eine dezentrale Versickerung im Plangebiet zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

- *Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Plätzen ist über ein Mulden-Rigolen-System oder ein Rohr-Rigolen-System dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen*

Um die Belange des Naturschutzes und -haushalts mit einer baulichen Entwicklung verträglich zu verbinden, soll die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Anlage der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt. Die Versickerungsfähigkeit bzw. die Durchlässigkeit des Bodens ist aufgrund der vorzufindenden Feinsande bis Mittelsande als hoch einzuschätzen. Ein spezielles Versickerungssystem wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das abzuleitende Regenwasser der Dachflächen der einzelnen Grundstücke kann mittels Versickerungsschächten, über ein Mulden-Rigolen-System oder über offene Mulden im umliegenden Erdreich versickert werden.

Wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Um die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Wege und Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- *In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 21 Stelplätze, Zufahrten und Zuwegungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großflügig zu pflastern (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, Terraway, o.ä.).*
- *Die öffentlichen Fußwege sind mit Kies oder als wassergebundene Decke 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.

5.6 Umwelthelange / Immissionsschutz

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Prötzeler Chaussee als stark befahrene Landesstraße werden Lärmimmissionen für das angrenzende geplante Wohngebiet zu erwarten sein. Zur Minderung dieser Lärmimmissionen ist ein Abstand der Wohnbebauung zur Prötzeler Chaussee von 20 m vorgesehen. In dieser Abstandsfläche wird ein 8 m breiter Grünstreifen geführt, auf dem eine neue Allee zu pflanzen ist. Zusätzlich ist zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor Lärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- *In den allgemeinen Wohngebieten WA 30 und WA 31 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenteile, die der Prötzeler Chaussee zugewandt sind, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.*
- *Entlang der Grenze zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 30 und WA 31 und der mit G gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist gärtnerisch anzulegen, mindestens jedoch mit Rasen zu bepflanzen. Einfriedungen (Zäune oder Mauern), die auf dem Lärmschutzwall errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.*

Aus städtebauliche Sicht wäre ein hoher Lärmschutzwall wenig wünschenswert, da das neue Wohngebiet den nördlichen Stadteingang maßgeblich prägen wird und daher nicht hinter einem Lärmschutzwall „versteckt“ werden soll. Die Stellung der ersten Häuserreihe schirmt das Wohngebiet weitgehend vor den Lärmbelastungen der Prötzeler Chaussee ab. Hinsichtlich der Nutzung des Außenbereiches sind die Grundstücke der ersten Reihe am stärksten belastet. Zur Entlastung dieser Grundstücke ist ein niedrigerer Lärmschutzwall als Garteneinfassung vorgesehen. Er befindet sich je zur Hälfte auf öffentlicher und privater Fläche.

6. Umgang mit Bodendenkmalen

Im Plangebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen. Zur Überprüfung dieses Sachverhaltes wurde mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises MÖL die Durchführung einer baubegleitenden Untersuchung vereinbart. Diese wird in Form von Baggerschnitten im Rahmen der Erschließungsarbeiten angelegt. Die Begutachtung wird durch einen zugelassenen Archäologen durchgeführt.

Nachrichtlich werden Hinweise über den Umgang bei einem möglichen Bodendenkmalschutzverdacht gegeben. Für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe sind nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 besondere Sicherungsaufgaben durch den Bauherrn zu beachten, die in der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale vom 06.01.1997 mitgeteilt wurden. Diese gelten für die Bebauung im gesamten Planbereich und sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

- Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 DSchG Brandenburg). Um die Dokumentation auftretender Bodendenkmale zu ermöglichen, ist die fachliche Kontrolle der Erdarbeiten erforderlich. Dazu sind der Termin des Beginns und die vorgesehene Dauer der Erdarbeiten sowohl dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, als auch der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (mindestens 14 Tage zuvor) mitzuteilen. Werden archäologische Ausgrabungen notwendig, sind nach Maßgabe des § 12

Abs 2 DSchG Brandenburg die Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.

- Sollten bei den Erdarbeiten (auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen) Bodendenkmale (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchG Brandenburg).

- Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 3 DSchG Brandenburg).

- Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

7. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 des Gesetzes über die Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBauO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) als Satzung erlassen.

Weitere Fachgesetze bzw. Erlasse wurden beachtet:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz -BbgNatSchG- vom 29.06.92 (GVBl. S. 208, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140)
- der gemeinsame Erlass des MÜNR und des MSWV vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung (Amtsblatt für Brandenburg S. 410)

8. Verfahren

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 25/98 „Wilkendorfer Weg“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25. Juni 1998 eingeleitet.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerversammlung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 14.09.1998 statt. Zusätzlich hatten die Bürger die Möglichkeit, den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Zeit vom 14.09. bis 18.09.98 einzusehen. Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten wurden nicht gegeben. Die anwesenden Bürger hatten überwiegend Fragen nach der Umsetzung der Planung, nach Bauabschnitten und Baubeginn.

Trägerbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 41 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 11.12.1998 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25/98 binnen eines Monats gebeten.

Es gingen von 32 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Von 12 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände geäußert, abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden von 6 Behörden und Stellen angemeldet, drei davon gaben zusätzliche Hinweise, 14 Behörden bzw. Stellen hatten im Grundsatz keine Einwände, gaben jedoch Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf ab.

Abwägung im Rahmen des Offenlagebeschlusses

Der Beschluss Nr. 05/60/1999 zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 25/98 wurde am 25.02.1999 in der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, den Bebauungsplan-Entwurf entsprechend des Abwägungsergebnisses zu überarbeiten und den überarbeiteten Entwurf öffentlich auszulegen.

Die Stellungnahmen, die bei ihrer Berücksichtigung zu Änderungen der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen führen können, wurden als abwägungsrelevant eingestuft. Es handelt sich hier insbesondere um Stellungnahmen aus dem Bereich Immissionsschutz und Naturschutz, aus denen sich nach erfolgter Abwägung folgende Änderungen ergeben:

- Zum Schutz des am Waldrand gelegenen Sandtrockenrasens soll an der Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 1 zur Fläche B ein Zaun in einer Höhe von 1,5 m errichtet werden.
- Die bisher vorgesehene Zuwegung vom Wohngebiet Richtung Wald wird zurückgenommen, um den Trockenrasen nicht unnötig zu beeinträchtigen.
- Zur Sicherung der Vorgartenbereiche wird eine Festsetzung getroffen, die Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließt.
- Zusätzlich zu dem vorgesehenen passiven Schallschutz soll zur besseren Nutzung der Außenbereiche ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwall) vorgesehen werden, der sich jedoch hinsichtlich seiner Höhe optisch dem Wohngebiet unterordnen soll. Festgesetzt wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 1 m und höchstens 1,5 m.
- Da der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese werden durch Entsiegelung eines nicht mehr benötigten Garagenhofes und die Anpflanzung von Feldgehölzen entsprechend den Vorgaben des GOP erbracht. Die Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen des Offenlagebeschlusses

EINWENDUNGEN

Bauplanungsamt:

Einwand

In der Begründung wird unter Punkt 5.2 ausgeführt, daß die überbaubare Grundstücksfläche eine Freihaltung des Vorgartenbereiches in einer Tiefe von 3 - 5 m sichern soll. Wenn damit die Freihaltung von jeglicher Bebauung gemeint ist, müßte hierzu eine Festsetzung getroffen werden. Nach der jetzt vorliegenden Planzeichnung wären Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und somit auch im Vorgartenbereich zulässig.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die Sicherung des Vorgartenbereiches soll einen Mindestabstand der Bauflucht zur Straße gewährleisten. Dies bedeutet nicht, daß der Vorgarten von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Da jedoch Garagen oder Nebenanlagen sehr massiv ausfallen können, sollen diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Hierfür wird eine entsprechende Festsetzung getroffen werden.

Einwand

Die angedachten Besucherstellplätze, welche im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden sollen, sind auf der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Unterbringung der angedachten Besucherstellplätze ist innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche auf jeden Fall möglich. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen, um die Ausführungsplanung nicht im Vorfeld festzulegen.

Untere Naturschutzbehörde

Einwendung

Der B-Plan trifft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Minderung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Der Einwand wurde berücksichtigt

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe. Diese sind in der Planzeichnung und der textlichen Erläuterung unter Punkt 5.5 „Grünordnerische Belange, Naturschutz und Landschaftspflege“ bezeichnet. Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erreicht werden kann, sind Ersatzmaßnahmen zu erbringen, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden. Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden in der Begründung erläutert.

Einwendung

Es wird nicht begründet, weshalb der B-Plan die im GOP vorgeschlagenen Regelungen zur Grünordnung nicht vollständig übernimmt.

Der Einwand wird berücksichtigt

Die vorgeschlagenen Regelungen des GOP wurden im Bebauungsplan festgesetzt, soweit dies auf der Grundlage des § 9 (1) und (1a) BauGB möglich war. Einige Festsetzungen des GOP werden auch über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Begründung wird als Anlage die in tabellarischer Form aufgearbeiteten Arbeitsmaterialien zur Entwicklung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinzugefügt. Hieraus wird das Ergebnis der Abwägung zur Eingriffsminderung ersichtlich.

Einwendung

Die Bebauungsdichte ist insgesamt zu hoch. Bei einigen Grundstücken wäre bei der festgesetzten GRZ nur eine Bebauung von ca. 53 m² inkl. Nebenanlagen möglich. Eine nennenswerte Begründung würde damit

weitgehend unmöglich. Mit Ausnahme der zur Prötzeiler Chaussee hin gelegenen Grundstücke sollte die Bebauungsdichte deutlich reduziert werden.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Das Baukonzept geht von einer Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus. Die mittlere GRZ beträgt 0,3, wobei die vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,2 und 0,25 flächenmäßig überwiegt. Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen von 50 % muß maximal von einer Versiegelung von 0,45 GRZ ausgegangen werden. Dieser Wert wurde auch im GOP zur Ermittlung des Eingriffs zugrunde gelegt. Die zulässige GRZ ist jedoch nicht von vornherein auf eine Überschreitung durch Garagen oder Nebenanlagen ausgelegt. Dies bedeutet, daß bei einer zulässigen GRZ von z.B. 0,3 in der Praxis die mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 nicht generell ausgenutzt werden wird, obwohl hierfür im Bebauungsplan bereits der Ausgleich erbracht wurde.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist an wenigen Stellen eine Reihenhausbauweise mit einem Haustyp von 63 m² vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren muß nachgewiesen werden, daß die hier zulässige GRZ von 0,4 eingehalten wird.

Einwendung

Der sog. „Längsgrünzug“ wurde auf einen Fußweg reduziert und kann von daher auch nicht als Grünzug fungieren. Die durch den Weg verbundenen Grünflächen sind als Grünanlage viel zu klein. Der Grünzug sollte auf eine durchgehend mindestens 15 m bis 20 m breite öffentlich zugängliche Fläche verbreitert werden. Aufgrund der teilweise sehr kleinen Grundstücke besteht ein Bedarf an öffentlichen Grünflächen, in die auch angemessene Spielflächen integriert sind. Der vorgesehene, von Grundstücksgärten begrenzte Fußweg und ein Kleinkinderspielplatz von 150 m² ist dafür nicht geeignet. Der zweite Spielplatz ist ebenfalls in den zentralen Grünzug zu integrieren, da er an der verkehrssicheren Prötzeiler Chaussee extrem ungünstig gelegen ist.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Wie unter Punkt 4.1 der Begründung zum B-Plan erläutert, ist das städtebauliche Konzept nicht von einem „Längsgrünzug“ ausgegangen, sondern von einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg, der drei Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen verbindet. Der zwischen den Gärten gelegene Fußweg soll, in Anlehnung an die sog. „Schuppkarren- oder Gartenwege“, eine gute und gefahrlose Erreichbarkeit aller Punkte des Wohngebietes gewährleisten. Das Wohngebiet befindet sich in Stadtrandlage und grenzt direkt an ein Naherholungsgebiet an. Bei der Planung der Grünflächen stand daher nicht die Erholungs- sondern die Kommunikationsfunktion im Vordergrund. Die Grünflächen sollen in erster Linie als überschaubare Treffpunkte gestaltet werden. Kleinkinderspielplätze müssen entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung ab drei Wohneinheiten von dem Bauherrn nachgewiesen werden. Da es sich hier um ein Eigenheimgebiet handelt, ist dieser Nachweis nicht zu führen. Der Spielplatz ist ein Angebot an die Bewohner mit Kleinkindern, auch außerhalb ihrer privaten Gärten zusammenzutreffen. Bei dem Spielplatz an der Prötzeiler Chaussee handelt es sich um einen „Bolzplatz“ für ältere Kinder und Jugendliche. Vorgesehen ist ein eingezäuntes Spielfeld für Baseball und Fußball. Der Standort wurde bewußt gewählt, da er eine zentrale Zugänglichkeit für Jugendliche sichert, ohne das Wohngebiet durch Lärmbelastungen über Gebühr zu beeinträchtigen.

Einwendung

Der im Nordosten des Plangebietes zum Waldrand führende Weg sollte nicht den angrenzenden sensiblen Landschaftsraum (Trockenrasen) beeinträchtigen.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Der zum Wald führende Weg entfällt.

Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände

Einwand

Die Naturschutzverbände sehen es als fragwürdig an, daß 25 % der Biomasse des zu erhaltenden Eschen-Aorns für eine Integrierbarkeit in ein Baugrundstück zulässig ist. Es wird gefordert, daß der Erhalt des Baumes konfliktfrei und ohne Eingriffe in den Baumkörper gesichert ist.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt

Es wird eingeschätzt, daß der überaus frohwüchsige einzelsehende Eschen-Ahorn trotz einer Reduktion um 25 % auf unbestimmte Zeit (100 Jahre plus x) vital und eine Bereicherung des Siedlungsbildes bleiben wird.

Einwand

Zum Schutz des Trockenrasens ist vom Wilkenborfer Weg bis zur Liegenschaft der Bundeswehr ein auf Dauer zu erhaltender 3 m hoher Zaun vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu errichten.

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt

Die Errichtung eines Zaunes wird fachlich grundsätzlich befürwortet. Aus Gründen der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild soll sich der Zaun farblich einpassen und max. eine Höhe von 1,5 m aufweisen. Die Errichtung des Zaunes wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Einwand

Nördlich der Ringschließung ist auf eine Bebauung zu verzichten, um die Fläche für das Überleben der im Waldrandgebiet vorkommenden Arten besser zu sichern.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt

Mit der Entwicklung eines 30 m breiten Streifens als Sandtrockenrasen wird dem Ziel der Lebensraumsicherung im Waldrandgebiet entsprochen.

Einwand

Eine Zuwegung zum Wald ist zu unterlassen.

Der Einwand wird berücksichtigt

Die bisher vorgesehene Zuwegung vom Wohngebiet zum Wald kann entfallen, um den angrenzenden Naturraum nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Amt für Immissionsschutz Frankfurt/Oder**Einwendung**

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Prötzelcher Chaussee wird die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts empfohlen. Auch wenn aufgrund der geplanten Festsetzungen der passive Schallschutz innerhalb der Gebäude gewährleistet ist, wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die geeignetere Lösung erachtet. Es ist zu bedenken, daß der Charakter des Wohngebietes eine ausgeprägte Nutzung der Gärten beinhaltet.

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt

Ein Lärmschutzwall als alternative Immissionsschutzmaßnahme zum vorgesehenen passiven Schallschutz müßte eine Höhe (ca. 2,5m) aufweisen, die aus städtebaulicher Sicht wenig wünschenswert wäre. Das neue Wohngebiet wird den nördlichen Stadteingang maßgeblich prägen und soll daher nicht hinter einem Lärmschutzwall „versteckt“ werden. Die Stellung der ersten Häuserreihe schirmt das Wohngebiet weitgehend vor den Lärmbelastungen der Prötzelcher Chaussee ab. Hinsichtlich der Nutzung des Außenbereiches sind die Grundstücke der ersten Reihe am stärksten belastet. Zur Entlastung dieser Grundstücke ist ein niedrigerer Lärmschutzwall als Garteneinfassung vorgesehen. Mit dem Amt für Immissionsschutz wird die Ausführung dieses Lärmschutzwalles abgestimmt.

TLG Treuhand Liegenschaft**Einwendung**

Die beiden vorgeschlagenen, an zentralen Plätzen gelegenen Grundstücke sind durch ihre dreiseitigen Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum nicht optimal nutzbar und damit nur schwer vermarktbare. Es wird daher eine Begradigung der benachbarten Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

Der Einwand wird nicht berücksichtigt

Bei den öffentlichen Flächen handelt es sich lediglich um eine Straßenseite. Es ist nicht davon auszugehen, daß sich der Fußweg und die Grünfläche nicht negativ auf die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks aus

Wehrbereichsverwaltung VII

Einwendung

Die Liegenschaften der Bundeswehr sind als Sondergebiete (SO Bund) einzustufen, für die ungeachtet der gegenwärtigen Nutzung ein Emissionswert bis zu 70 dB (A) festgelegt ist. Dieser Planungsrichtkegel gilt für das gesamte Gebiet der Liegenschaft und muß sowohl tags als auch nachts zugrunde gelegt werden. Bei Heranrücken einer Nutzung nach BauNVO ist darauf zu achten, daß für die Bundeswehrliegenschaft selbst keine unzumutbare Lärmbelastung entsteht und es nicht zu Nutzungseinschränkungen der Bundeswehrliegenschaft kommt. Keine Probleme entstehen, wenn die Wohnbebauung nicht näher als 1.000 m an diese heranrückt. Der Realisierung der ausgewiesenen Wohnbaufläche kann zugestimmt werden, wenn den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm ein Zuschlag von 3 dB beigelegt wird. Dies kann praktisch umgesetzt werden, wenn § 18 Abs. 2 und 3 der Bauordnung Rechnung getragen wird. Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz lösen jedoch nicht die Lärmbelastung außerhalb der Gebäude

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt

Nach Einschätzung des Amtes für Immissionsschutz (AI) würde auch eine angenommene Lärmbelastung von 70 dB (A) durch die Kaserne die von der Prätzeiler Chaussee ausgehende Lärmbelastung nicht übersteigen. Dieser Sachverhalt wird derzeit vom AI überprüft. Die bisher getroffenen Lärmschutzmaßnahmen zum passiven Schallschutz werden vom AI als ausreichend erachtet. Derzeit finden noch Abstimmungen zu einem zusätzlichen aktiven Schallschutz statt, um die Nutzung des Außenbereiches vor Lärmbelastungen zu schützen.

HINWEISE

Bauplanungsamt

Hinweis

Die GRZ-Ausweisung in der Planzeichnung wurde als Höchstmaß festgesetzt, d.h. eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO wäre ausgeschlossen. Somit wären teilweise Grundstücke nur mit einer maximalen Überbauung (mit Gebäude, Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und Zuwegungen) von 56 m², 66 m² oder 73,5 m² möglich. Die vorgesehenen Parzellengrenzen sowie die festgesetzten GRZ-Werte sind nochmals zu überprüfen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Mit der Ausweisung in der Planzeichnung „GRZ als Höchstmaß“ ist die maximal zulässige GRZ zu verstehen. Daraus ist jedoch nicht abzuleiten, daß die Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig sei. Grundsätzlich gilt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mitzurechnen sind und die zulässige Grundfläche durch Anlagen, die der Mitrechnungsregel unterliegen, bis zu 50 von Hundert überschritten werden dürfen. Die zulässige GRZ ist nicht von vornherein auf eine Überschreitung durch Garagen oder Nebenanlagen ausgelegt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 1 BauNVO darf im Genehmigungsverfahren die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach Satz 1 überschritten werden. Eine abweichende Bestimmung zu der „50 %-Grenze“ des § 19 Abs. 4 BauNVO wäre eindeutig in einer gesonderten textlichen Festsetzung konkretisiert und in der textlichen Erläuterung begründet worden. Um zukünftig Mißverständnisse zu vermeiden, wird die Bezeichnung - als Höchstgrenze - gestrichen. Die Ausweisung der GRZ ist auch ohne zusätzliche Definition als maximal zulässiger Wert zu verstehen.

Die Parzellierung der Grundstücke stellt eine Übertragung des städtebaulichen Konzeptes dar und ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Bei den angesprochenen Grundstücken mit einer sehr geringen Überbaumöglichkeit handelt es sich um das WA 3. Hier ist im Bereich des altersgerechten Wohnens auch ein gewisser Anteil an Reihenhäusern mit einer Grundfläche von 63 m² vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren muß nachgewiesen werden, daß die zulässige GRZ eingehalten wird. Der Parzellierungsvorschlag wird überprüft und gegebenenfalls geändert.

Hinweis

Die Nummerierung der einzelnen Baugebiete ist unverständlich, da hierzu auf der Planzeichnung keine weitere Erläuterungen erfolgten.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Numerisierung der einzelnen Baugebiets wird auf der Planzeichnung durch die Angabe „Numerisierung der Teilgebiete“ erläutert. Die Abgrenzung der einzelnen allgemeinen Wohngebiets erfolgt immer durch Straßenverkehrsflächen oder Grünflächen sowie der sogenannten „Nutzungskorde“ (hier Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung). Die Numerisierung dient der eindeutigen Zuordnung der einzelnen textlichen Festsetzungen zu den Teilgebieten.

Hinweis

In der Begründung zur Art der baulichen Nutzung unter Punkt 5.1 wird ausgeführt, daß die einzelnen Gebiete unterschiedlich strukturiert werden sollen. Die Zulässigkeit der verschiedenen Bebauungsvarianten in Form von EH, OH, oder RH sollte eindeutig aus der Planzeichnung ersichtlich sein.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt

Unter 5.2 der textlichen Erläuterung wird ausgeführt, daß eine Festlegung auf bestimmte Haustypen nicht vorgenommen wird. Die Festsetzung der unterschiedlichen baulichen Dichte einer GRZ von 0,2, 0,25, 0,3 und 0,4 geben den Rahmen für die städtebaulich gewollte Vielfalt unterschiedlicher Haustypen bereits im ausreichendem Maße vor.

Hinweis

Hinsichtlich des privaten Stellplatznachweises auf den Grundstücken dürfte es z.B. in den allgemeinen Wohngebieten WA 26, 27, 28, 29 zu Problemen hinsichtlich der GRZ-Ausweisung und des Ausschlusses der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO kommen. Andererseits soll der Vorgartenbereich freigehalten werden.

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Der private Stellplatznachweis ist auch auf den vorgesehenen Reihenhausgrundstücken möglich, da Stellplätze und Carports im Vorgartenbereich zulässig sind und eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen ist.

Hinweis

Im Plangebiet soll eine Fläche für einen Wertstoffammelbehälter gesichert werden. Hierfür ist eine entsprechende Festsetzung entsprechend der Planzeichenverordnung zu treffen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Auslegungs-exemplar des Bebauungsplanes wird eine Fläche für einen Wertstoffammelbehälter ausgewiesen.

Hinweis

Im allgemeinen Wohngebiet WA 31 wird eine private Fläche zum Erhalt von Pflaumenbäumen gekennzeichnet. Nicht nachvollziehbar ist, warum dies nur in einem kleinen Teilbereich des angrenzenden WA 30 vorgesehen ist.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Pflaumenplantage erstreckt sich nur bis in die Randbereiche des WA 30 und 31, so daß hier nur kleine Bereiche für den Erhalt von Pflaumenbäumen verbleiben. In Richtung Wilkendorfer Weg besteht die ehemalige Obstbaumplantage aus Sauerkirschbäumen, die aufgrund ihres Zustandes nicht erhalten werden können.

Hinweis

Der vorgesehene Spielplatz zwischen den WA 30 und 31 erscheint aufgrund des geringen Abstandes zur Prötzelner Chaussee deplaziert.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Bei diesem Spielplatz handelt es sich um einen „Holzplatz“ für ältere Kinder und Jugendliche. Vorgesehen ist ein eingefriedetes Spielfeld für Baseball und Fußball. Der Standort wurde bewußt gewählt, da er eine zentrale Zugänglichkeit für Jugendliche sichert, ohne das Wohngebiet durch Lärmbelastigungen über Gebühr zu beeinträchtigen. Der geschützt gelegene Spielplatz in der Grünfläche E soll als Kleinkinderspielplatz genutzt werden.

Hinweis

Hinsichtlich der äußeren Erschließung wird auf den vorgesehenen Knotenausbau im B-Plan Nr. 4/92 „Prötzeler Chaussee“ verwiesen. Dieser ist zwar Bestandteil dieses B-Planes, aber nicht als Kreisverkehr. Hier ist eine Abstimmung zwischen beiden B-Plänen notwendig.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Nach Überprüfung der Ausbauplanung des Knotenpunktes Prötzeler Chaussee/Wilkendorfer Weg wurde in Abstimmung mit dem BSB A ein Kreisverkehr festgelegt. Die Planung wird durch die Ausweisung von Straßenverkehrsräumen gesichert. Dies wurde den TÖB zur Ankündigung der öffentlichen Auslegung zum B-Plan Nr. 4/92 „Prötzeler Chaussee“ mitgeteilt.

Hinweis

Bezüglich des Abstandes von nur 20m zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Prötzeler Chaussee sollten die angedachten Lärmschutzmaßnahmen nochmals überprüft und mit dem Amt für Immissionsschutz abgestimmt werden. Es wird empfohlen nochmals Lärmmessungen durchzuführen.

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Die Lärmwerte der Prötzeler Chaussee sind dem Amt für Immissionsschutz bekannt und wurden in deren Stellungnahme zugrunde gelegt. Danach sind die Festsetzungen zum passiven Schallschutz ausreichend. Es wird jedoch angemerkt, daß die Nutzung der Gartenbereiche weiter beeinträchtigt bleibt. Zur Minderung der Lärmbelastung der vorderen Grundstücke soll ein bepflanzter Lärmschutzwall in einer Höhe zwischen 1 m bis 1,50 m (entsprechend Sitzhöhe) errichtet werden.

Landwirtschaftsamt**Hinweis**

Es wird auf eine einvernehmliche Regelung mit dem derzeitigen Pächter der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Plangebiet hingewiesen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Eine Bebauung ist erst möglich, wenn das Grundstück frei von Nutzungsansprüchen ist.

Sachgebiet Abfallwirtschaft / Altlasten**Hinweis**

Im Altlastenkataster sind keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Maßnahmen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde umgehend zu informieren. Des Weiteren werden Hinweise zum Umgang mit Abfällen und Ablagerungen sowie mit wassergefährdenden Stoffen gegeben.

Die Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Untere Wasserbehörde**Hinweis**

Im Plangebiet befinden sich 3 Brunnen der Bundeswehr, für die keine Schutzonen festgelegt sind. Da Hinweise über den weiteren Verwendungszweck dieser Brunnen fehlen, sind die Grundsätze der Reinhaltung des Grundwassers entsprechend § 34 WHG, insbesondere während der Bauphase einzuhalten. Es ist zu klären inwieweit eine weitere Nutzung vorgesehen ist oder ein fachgerechter Rückbau zu erfolgen hat oder bereits erfolgt ist.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Vorhabenträger hat sich bereits mit der Unteren Wasserbehörde über einen fachgerechten Rückbau der Brunnen verständigt.

Untere Denkmalschutzbehörde**Hinweis**

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig. Zur weiteren Planungssicherheit ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde das weitere Vorgehen zu klären.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Vorbabenträger hat sich mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung gesetzt. Die weiteren Schritte zur Prüfung des vermuteten Bodendenkmalverdachts sind bereits vereinbart.

Untere NaturschutzbehördeHinweise:

Der GOP genügt noch nicht in allen wesentlichen Punkten den Anforderungen der Anlage zum Gem. Rand-erlaß MÜNR/MSWV.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Eine fachbehördliche Stellungnahme zum GOP, aus der die nicht erfüllten Anforderungen der Anlage zum Gem. Runderlaß MÜNR/MSWV aufgeführt sein müßten, liegt nicht vor. Im Rahmen der zur Zeit laufenden Abstimmungen wurde jedoch von der LNB angeführt, daß es sich um notwendige Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes handelt.

Landesbüros der anerkannten NaturschutzverbändeHinweise:**Hinweis**

Die von der Planung betroffene Obstbaumpflanzung wird im Landschaftsplan als geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG ausgewiesen. Aus Sicht des Naturschutzes ist es kritisch zu bewerten, daß der Flächennutzungsplan den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nicht folgt.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Entsprechend der Definition der nach § 32 des BbgNatSchG geschützten Biotope (Zimmermann, März, 1997, unveröffentlicht) handelt es sich bei der Obstpflanzung nicht um eine nach § 32 geschützte Streuobstanlage: „Geschützt sind flächige Obstbestände mit mindestens 10 in räumlichem Zusammenhang stehenden langlebigen, starkwüchsigen und großkronigen Obstbäumen, unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität.“ Bereits der Pflanzabstand von 5 x 5 m bzw. 4 x 5 m ist typisch für eine Intensivobstanlage und verhindert die Ausbildung großkroniger Obstbäume. Diese Einschätzung wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MOL geteilt.

Hinweis

Es werden Beeinträchtigungen (durch Baumaterial, Abstellen von Baumaschinen etc.) des sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Hangbereiches befürchtet, die insbesondere während der Bauzeit durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auszuschließen sind.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Für den Hangbereich wird keine Gefahr der Ablagerung von Baumaterialien gesehen, da die Fläche nicht unmittelbar an das Baugebiet grenzt und im Baugebiet selbst ausreichend Lagerflächen verfügbar sind. Darüber hinaus dürfte sich der Besitzer des Hangbereiches gegen eine solche Fremdnutzung verwahren.

Hinweis

Die Pflanzliste sollte ausschließlich auf einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend des Umweltjournal Nr. 8/1993 reduziert werden. Bei Obstbaumpflanzungen ist Wildobstarten bzw. Hochstammobstgehölzen der Vorzug zu geben.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die pauschale Forderung, die Pflanzliste ausschließlich auf einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend dem Umweltjournal Nr. 8/1993 zu begrenzen, ist wenig hilfreich, da hier einheimische Baum- und Straucharten für Hecken- und Flurgehölzpflanzungen veröffentlicht wurden. Bei den vorgesehenen Straßenbaumpflanzungen handelt es sich nicht um Flurgehölzpflanzungen. Mit den Gehölzpflanzungen im Wohngebiet werden neben den ökologischen auch ästhetische und erholungswertsteigende Ziele verfolgt. Des weiteren sind die Lebensbedingungen von Flurgehölzen im Wohngebiet zu unterscheiden. Als Beispiel sei das Fehlen der Walnuß in der Liste angeführt. Es wird davon ausgegangen, daß das Pflanzen von Walnüssen in Wohngebieten keineswegs brandenburgweit aus naturschutzfachlicher Sicht

abzulehnen ist. Eine buchstabengetreue Auslegung der Liste hätte darüber hinaus im gegebenen Fall die Folge, daß der Standort als trocken und arm einzustufen wäre und nur Sand-Birke und Gemeine Kiefer als Baumarten in Frage kämen. Daher sollte das Streichen einzelner Arten aus den Listen nur anhand konkreter Einwände diskutiert und entschieden werden.

Im Festsetzungsvorschlag zur Bepflanzung von Baugrundstücken sind Hochstamm-Obstbäume enthalten. Auch hier fehlt ein konkreter Vorschlag, welche zusätzliche Wildobstart bei den gegebenen Standortbedingungen für geeignet angesehen wird.

Hinweis

Der Vorentwurf des GOP und die aus diesem in den Vorentwurf des B-Planes übernommene Bestandteile erfüllen nicht die nach Brandenburgischen Naturschutzgesetz vorgehenden Mindestanforderungen. So sind die Untersuchungen nicht über eine ganze Vegetationsperiode erfolgt. Die Untersuchungen erstreckten sich auch nicht auf die § 32-Biotop im angrenzenden Biotopverbund zwischen Straussee und Klosterses.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Bei der Erarbeitung des GOP wurden die Anforderungen des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 zugrunde gelegt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungsdauer wurden im Einvernehmen mit der UNB MÖL festgelegt. Die Mindestanforderungen sind erfüllt. Über die Mindestanforderungen hinausgehende faunistische Erhebungen wurden getätigt und ihre Ergebnisse sind bei den Festsetzungsvorschlägen berücksichtigt.

Hinweis

Vergleichende Untersuchungen zu bereits bestehenden Wohngebieten und ihre Wirkung auf umgebende Lebensräume wurden nicht angestellt. Dies hätte ein wesentlich anderes Bild der Eingriffsbewertung und folglich auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Vergleichende Untersuchungen zur Artenvielfalt in Siedlungsgebieten im Vergleich zu landwirtschaftlichen Gebieten kommen zu folgenden Ergebnissen (Prof. Dr. J. Reichholf in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 18. November 1996): „Je größer die Stadt, desto besser. ... es sind ... die Millionenstädte, welche die Spitzenpositionen im Artenreichtum einnehmen. Auf den 880 Quadratkilometern der Bundeshauptstadt leben 141 Brutvogelarten, das macht ziemlich genau zwei Drittel aller Arten aus, die in Deutschland brüten. ... Im Wohnsiedlungsbereich mit aufgelockelter Bebauung waren es gar 424 Pflanzarten pro Quadratkilometer, während am Stadtrand mit 357 Pflanzarten erstaunlicherweise weniger als im Zentrum von Berlin vorkamen. ... Der Trend ist völlig eindeutig: Mit zunehmender Stadtgröße steigt die Zahl der freilebenden Tier- und Pflanzenarten.... Die freie Landschaft verarmt zusehends an Arten. ... Die Gründe dafür will kaum jemand wahrhaben. ... Für die weitaus meisten von ihnen, für mindestens 70 %, ist die Landwirtschaft mit ihren Aus- und Nebenwirkungen die alleinige oder hauptsächliche Rückgangsursache.“ Im vorliegenden Fall wird auf dem überwiegenden Teil der Fläche lockere Wohnbebauung geplant, wo bisher Ackernutzung betrieben wurde.

Hinweis

Die Aussage, das auf der vorgesehenen Baufläche lebende Tierarten auf benachbarte Flächen ausweichen, ist fachlich nicht zutreffend.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die kritisierte Aussage findet sich im avifaunistischen Gutachten, welches zur fachlichen Unterlegung des GOP erarbeitet wurde. Diese Aussage wurde bei der Erarbeitung der Festsetzungsvorschläge nicht berücksichtigt.

Hinweis

Ein im Plan enthaltener „Wanderweg“ wurde ebenfalls nicht bewertet.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Bei dem „im Plan enthaltenen Wanderweg“ handelt es sich um den Wilkendorfer Weg. In Kapitel 9 des GOP wird der Ausbau des Wilkendorfer Weges und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf ihm als negative Auswirkungen des Planvorhabens bilanziert.

Hinweis

Im Interesse des Überlebensraumes von Reptilien-, Amphibien-, Kleinsäugern- und Vogelpopulationen ist ein Verbot für die Haltung von Hundern und Katzen zu erlassen und durchzusetzen.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Derartige Maßnahmen sind im B-Plan nicht festsetzbar und dürfen auch keine juristische Grundlage besitzen.

Hinweis

Die Beleuchtung des gesamten Wohngebietes ist entsprechend den Schutzanforderungen für nachtaktive Insekten zu gestalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Umsetzungsvorschlag für die Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergegeben.

Hinweis

Ein Betreten der angrenzenden Kiesgrube, des Kiefernwäldchens, der Hanglagen und der Niederungen ist durch geeignete Maßnahmen vom Wilkendorfer Weg zu erschweren (Betretungsverbot, Reisighaufen u.ä.).

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Erholungsnutzung des Wanderweges Wilkendorfer Weges liegt unter anderem in der Aussicht auf reizvolle Landschaftsbilder begründet. Daren Verbarrikadierung durch Reisighaufen oder Entstellung durch Verbotsschilder würde zu einer Verringerung des Erholungswertes führen.

Hinweis

Der Zaun zum Schutz des Trockenrasens ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, um eine optische und akustische Abgrenzung zu erreichen.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Eine Bepflanzung des Zaunes mit Sträuchern würde zu einer Verschattung des nördlich angrenzenden Bereiches, zu Einwehungen von Herbstlaub in die Hecke und damit Nährstoffanreicherung führen. Beides steht im Widerspruch zu der Entwicklung eines Sandtrockenrasens, der auf nährstoffarme, vollsonnige Standortverhältnisse angewiesen ist.

Landesumweltamt Brandenburg Abtl. Naturschutz Referat N5 (15)**Hinweis**

Ergänzend zu den nach § 9 (1) bzw. 9 (1a) BauGB baurechtlich treffbaren Festsetzungen sollte unter Bezugnahme auf die mit der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gebotenen Möglichkeiten die Umsetzung der im GOP vorgeschlagenen Maßnahmen gesichert werden. Auch sollte der Einbau geeigneter Bauelemente als Nist- und Bruthilfen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Die im GOP vorgeschlagenen Festsetzungen zur Minderung der Artenbeeinträchtigung beziehen sich überwiegend auf Pflegemaßnahmen, die baurechtlich nicht festsetzbar sind. Die Umsetzung der Pflegemaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Flächen zur Entwicklung und zum Schutz von Natur- und Landschaft werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Pflegemaßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen liegen im Verantwortlichkeitsbereich der Stadt.

Nisthilfen und Brutstätten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine Verordung dieser Maßnahme führt bei unsachgemäßer Handhabung nicht zum gewünschten Effekt. Es ist vorgesehen, geeignetes Informationsmaterial im Baugenehmigungsverfahren weiterzugeben.

Hinweis

Hinsichtlich des Erhalts des Eschen-Ahornes wird folgende Formulierung vom Landesumweltamt als wenig geeignet erachtet, da sie von dem baldigen Absterben des Gehölzes ausgeht: „Nach seinem Absterben ist er durch einen großkrönigen Laubbäum der Pflanzliste A zu ersetzen.“

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Bei der Festsetzung steht der Erhalt des Baumes im Vordergrund, dessen Lebensdauer noch ca. 100 Jahre betragen kann. Die laut B-Plan zulässige Beseitigung des Wurzelraumes beeinträchtigt das Wachstum und die Lebensdauer des Eschen-Aborns keines Falls. Die Festsetzung stellt weiterhin klar, daß eine allgemeine Pflanzpflicht auch nach dem Absterben des Baumes bestehen bleibt.

Hinweis

Im GOP ist zu ergänzen, auf welche Weise die noch erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeführt werden sollen. Diese sind entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

Der Hinweis wird berücksichtigt

Die noch erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden zur Zeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MOL abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Hinweis

Da die B-Plangebiete „Wilkendorfer Weg“ und „Prötzelcher Chaussee“ direkt am Wilkendorfer Weg aneinander grenzen, ist ein Abgleich hinsichtlich der Bewertung der Schutzgutbeeinträchtigung sowie der Maßnahmen z.B. Pflanzgebote, Pflanzlisten und der Festsetzungen zur Entwicklung von Flächen vor allem in den Grenzbereichen vorzunehmen. Es ist von der Einheitlichkeit des Naturraumes auszugehen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Ein Abgleich der Schutzgutbewertung und der grünordnerischen Festsetzungen zwischen den beiden B-Plänen wurde vorgenommen. Es hier jedoch nicht von einem einheitlichen Naturraum auszugehen. Bei dem B-Plan „Prötzelcher Chaussee“ handelt es sich um ein baulich geprägtes Bestandsgebiet. Eingriffe in Natur und Landschaft werden hier nur durch das geplante Wohngebiet und durch den Ausbau des Wilkendorfer Weges sowie den geplanten Knotenausbau vorbereitet. Auf Grund der Lage des Wohngebietes (B-Plan Prötzelcher Chaussee) an der Hangkante steht eine verträgliche Einbindung der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum im Vordergrund. Das Wohngebiet (B-Plan Wilkendorfer Weg) ist durch die Waldkante und das Feldgehölz am Wilkendorfer Weg stark abgegrenzt. Die Sicherung schützenswerter Landschaftsbestandteile hat hier Priorität. Darüber hinaus ist die Pflanzliste der festgesetzten Großbäume in beiden B-Plangebieten nahezu identisch. Eine Unterscheidung einzelner Straßenträume durch verschiedene kleinkronige Bäume und Sträucher wird als Gestaltungsmerkmal eingesetzt.

Hinweis

Es ist eine Präzisierung der unterschiedlichen Flächenangaben zwischen dem B-Plan (11,0 ha) und dem GOP (11,6 ha) erforderlich.

Der Hinweis wird berücksichtigt

Entsprechend des inzwischen vorliegenden Vermessungsplans hat der Geltungsbereich eine Größe von 11,6 ha. Die Angaben in der Begründung zum B-Plan werden entsprechend angeglichen.

Landesumweltamt, Abf, Abfallwirtschaft, Altlasten u. Bodenschutz**Hinweis**

Hinweis auf den Umgang mit Bodenaushub und Bauresten, die Beachtung der Abfallisozierung des Landkreises MOL sowie einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung während der Erschließungs- und Baumaßnahmen.

Die Hinweise werden berücksichtigt

Die Hinweise zum Bodenaushub und zur Abfallentsorgung müssen im Bauantragsverfahren berücksichtigt werden. Im Plangebiet wird an zentraler Stelle eine Fläche für einen Wertstoffsammelbehälter gesichert

Brandenburgisches Landesmuseum Frankfurt/Oder**Hinweis**

*Bodendenkmale sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorzufinden
Hinweis auf die Dokumentations-, Anzeige- und Ablieferungs-pflicht für entdeckte Bodendenkmale bei Erd-*

arbeiten. Darüber hinaus ist die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung in Form von Bagger Schnitten erforderlich, um die Dauer und den personellen Einsatz der gegebenenfalls notwendigen Dokumentation festlegen zu können.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Dokumentations-, Anzeige- und Ablieferungspflicht für entdeckte Bodendenkmale wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Die Voruntersuchung wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde des Landkreises MQL durchgeführt.

Brandenburg, Landesamt für Verkehr und Straßenbau

Hinweis

Das Plangebiet liegt im Baubeschränkungsbereich der Klasse A des Verkehrslandeplatzes Strausberg. Bei Einhaltung der festgesetzten 2-geschossigen Bebauung werden die Hindernisfreiheiten des Verkehrslandeplatzes nicht beeinträchtigt. Es wird jedoch auf mögliche Lärmbelastigungen durch die Benutzung insbesondere der Start- und Landebahn 17/35 hingewiesen.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hindernisfreiheiten des Verkehrslandeplatzes werden nicht beeinträchtigt. Da das Plangebiet außerhalb der 50 dB(A) - Zone der geflogenen und geplanten Platzkurve des Verkehrslandeplatzes liegt, sind keine Lärmbelastigungen durch Fluglärm für das Plangebiet zu erwarten.

Hinweis

Das ELKS weist auf die Notwendigkeit einer Fahrbahnbreite von 4,75m hin, um den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Lkw zu ermöglichen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Breite der Straßenverkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert, um den Begegnungsfall Pkw/Lkw zu ermöglichen. Die dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern dient lediglich als Gestaltungsvorschlag. Die vorgeschlagenen Querschnitte der Ringerschließung werden dahingehend geprüft, daß der Begegnungsfall Pkw/Lkw gewährleistet ist. Die Straßen werden im Mischprinzip hergestellt, so daß im Begegnungsfall auch ein Ausweichen auf den Gehweg möglich ist.

Hinweis

Der Stellplatzbedarf sollte auf der Grundlage der Richtzahlen gemäß Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung ermittelt werden.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze muß im Bauantragsverfahren entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung erbracht werden. Richtwerte für Besucherstellplätze für die Wohnnutzung werden in der Bauordnung nicht gegeben. Um jedoch eine planerische Bezugsgröße für die bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Besucherstellplätze zu erhalten, wurde der Ansatz aus Nordrhein-Westfalen verwendet.

Brandenburgisches Straßenbauamt Frankfurt

Hinweis

Es wird davon ausgegangen, daß die verkehrliche Erschließung über den Wilkendorfer Weg erfolgt. Der Ausbau des geplanten Knotenpunktes erfolgt in Abstimmung zwischen dem BSBA und der Stadt Strausberg. Bis zur Fertigstellung des Knotenpunktes kann der heutige Wilkendorfer Weg für einen kurzen Zeitraum als Zufahrtsstraße zu den geplanten Wohngebieten als Provisorium genutzt werden. Nach Beendigung der Ausbaumaßnahmen ist die alte Zufahrt zu schließen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Stadt Strausberg bemüht sich bereits im Interesse einer gesicherten Erschließung der geplanten Wohngebiete um eine kurzfristige Abstimmung mit dem BSBA zum Knotenausbau.

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, daß seitens der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen werden.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die vom Vorhabenträger umzusetzen sind.

MLNR gemeinsame Landesplanungsabteilung**Hinweis**

Die Forderungen der Immissionsschutzbehörde nach aktivem und passivem Schallschutzmaßnahmen sind einzuhalten

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz festgesetzt.

Amt für Flurordnung und ländliche Entwicklung**Hinweis**

Gegenwärtig wird die Fläche auf der Grundlage eines langfristigen Pachtvertrages landwirtschaftlich genutzt. Der Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Fläche sowie gegebenenfalls der Umfang der Inanspruchnahme von Entschädigungsleistungen bei vorzeitiger Beendigung des Pachtvertrages sind einvernehmlich mit dem Landwirtschaftsbetrieb abzustimmen

Der Hinweis wird berücksichtigt und an den Vorhabenträger und die Eigentümerin der landwirtschaftlichen Fläche weitergeleitet. Eine Bebauung ist erst möglich, wenn das Grundstück frei von Nutzungsansprüchen ist.

Strausberger Verkehrsgesellschaft mbH**Hinweis**

Die Strausberger Verkehrsgesellschaft (SVG) sieht eine ausreichende ÖPNV-Erschließung durch die Haltestelle Strausberg-Nord und Parkplatz Bundeswehr der Stadtbushaltestelle gegeben. Sie bittet, um rechtzeitige Beteiligung an den baulichen Ausführungen und der Anpassung des laufenden Busbetriebes

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Haltestelle Parkplatz Bundeswehr befindet sich nicht im öffentlichen Straßenraum und ist deshalb nicht dauerhaft gesichert. Die Haltestelle Wilkendorfer Weg wird baulich lediglich über die Sicherung von ausreichenden Schleppradien, Fahrbahnbreiten und Bauklassen vorgehalten, um eine optimale Busanbindung für die geplanten Wohngebiete zu sichern. Der Bau einer Wartefläche ist zur Zeit nicht vorgesehen. Konkrete betriebliche und bauliche Anforderungen entstehen für die SVG zum jetzigen Zeitpunkt nicht

Deutsche Telekom**Hinweis**

Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Es wird darum gebeten, das Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Anlagen abzustimmen, daß diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinweis auf die Erforderlichkeit der Verlegung neuer Fernmeldeanlagen im Plangebiet. Daher sollten die Erschließungsarbeiten im Plangebiet mit der Telekom abgestimmt werden.

Die im Erdreich befindlichen Fernmeldekabel sind bei Erdarbeiten vor Beschädigungen zu sichern.

Die Hinweise werden berücksichtigt und im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Telekom abgestimmt. Da sich das Plangebiet auf landwirtschaftlichen Flächen befindet, wird das geplante Straßen- und Wegenetz vorhandene Anlagen kaum beeinträchtigen.

EWE AG**Hinweis**

Die Erdgasversorgungsleitungen werden grundsätzlich in öffentlichen Flächen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen sollte so konstruiert werden, daß nachfolgende Arbeiten problemlos durchgeführt werden können. Der Unterbau muß eine exakte elektronische Dichtheitsprüfung der Leitungen zulassen. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen sollte die Versorgungsstruktur

gen gemeinsam verlegt werden. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind vom Kunden zu tragen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Leitungsträger konkret abgestimmt.

Stadtwerke Strausberg (34) Kastanienallee

Hinweis

Für die Elektroenergieversorgung der beiden Wohngebiete B-Plan „Prötzeler Chaussee“ und B-Plan „Wilkendorfer Weg“ werden die Stadtwerke eine neue Trafostation errichten. Der Standort ist von der Bauablaufplanung und dem Baubeginn für beide Wohngebiete abhängig.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im B-Plangebiet „Wilkendorfer Weg“ ist die Aufstellung einer Trafostation in einem für beide Wohngebiete zentralen und öffentlich zugänglichen Bereich möglich.

Staatlicher Munitionsbergungsdienst Brandenburg

Hinweis

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, daß der Geländebereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet sein kann. Erst nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge zu stellen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Interesse der Planungssicherheit ist eine Kampfmittelbelastung noch während des Bebauungsplanverfahrens auszuschließen. Ein Antrag auf Überprüfung der Kampfmittelbelastung wurde bereits vom Vorhabenträger für das gesamte Plangebiet gestellt.

Landeshauptamt Strausberg

Hinweis

Hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens der geplanten Wohngebiete „Wilkendorfer Weg“ und „Prötzeler Chaussee“ wird darum gebeten, den Ausbau des Wilkendorfer Weges und den Knotenausbau vor Baubeginn vornehmen zu lassen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Ausbau des Wilkendorfer Weges und der Knotenausbau wird sichergestellt.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes erfolgte vom 29.03.1999 bis zum 30.04.1999, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden über die Auslegung informiert. Lediglich ein Bürger hat schriftlich eine Stellungnahme abgegeben, die sich auf die Bepflanzung und die Einteilung der Straßenverkehrsflächen bezieht.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und zu prüfen, ob sie beabsichtigen, ihre im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen aufrecht zu erhalten. Von 9 Stellungnahmen der TÖB haben 5 keine Einwände vorgebracht, 2 TÖB haben Hinweise vorgebracht und 2 haben ihre bereits während der Trägerbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen aufrechterhalten.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.05.1999 gefasst.

Ergebnisse der Abwägung im Rahmen des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses

BEDENKEN

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Die bereits zur Trägerbeteiligung vorgebrachte Stellungnahme vom 14.01.1999 behält weiterhin volle Gültigkeit. Zu den Änderungen bzw. Ergänzungen, die dem Offenlagebeschluss zugrunde lagen, bestehen keine Bedenken.

1. Die Naturschutzverbände sehen es als fragwürdig an, daß 25 % der Biomasse des zu erhaltenden Eschen-Ahorns für eine Integrierbarkeit in ein Baugrundstück zulässig ist. Es wird gefordert, daß der Erhalt des Baums konfliktfrei und ohne Eingriffe in den Baumkörper gesichert ist.

2. Nördlich der Ringerschließung ist auf eine Bedauung zu verzichten, um die Fläche für das Überleben der im Waldrandgebiet vorkommenden Arten besser zu sichern.

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Die von den Naturschutzverbänden im Rahmen des Offenlagebeschlusses nicht berücksichtigten Hinweise werden aufrechterhalten. Daher werden die bereits im Offenlagebeschluss enthaltenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge im folgenden nochmals aufgeführt.

zu 1) Es wird eingeschätzt, daß der überaus frohwüchsige einzelstehende Eschen-Ahorn trotz einer Reduktion um 25 % auf unbestimmte Zeit (100 Jahre plus x) vital und eine Bereicherung des Siedlungsbüdes bleiben wird.

zu 2) Mit der Entwicklung eines 30 m breiten Streifens als Sandrockenrasen wird dem Ziel der Lebensraum-sicherung im Waldrandgebiet entsprochen.

TLG

Treuhand Liegenschaftsgesellschaft

Die bereits zur Trägerbeteiligung vorgebrachte Stellungnahme vom 12.01.1999 wird aufrechterhalten.

Die beiden vorgeschlagenen, an zentralen Plätzen gelegenen Grundstücke sind durch ihre dreiseitigen Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum nicht optimal nutzbar und damit nur schwer vermarktbare. Es wird daher eine Begradigung der benachbarten Grundstücksgrenzen vorgeschlagen.

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Der von der TLG im Rahmen des Offenlagebeschlusses nicht berücksichtigte Hinweis wird aufrechterhalten. Daher wird die bereits im Offenlageschluß enthaltene Stellungnahme und der Abwägungsvorschlag im folgenden nochmals aufgeführt:

Bei den öffentlichen Flächen handelt es sich lediglich um eine Straßenseite. Es ist nicht davon auszugehen, daß sich der Fußweg und die Grünfläche nicht negativ auf die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auswirken

HINWEISE UND ANREGUNGEN

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Die von den Naturschutzverbänden im Rahmen des Offenlagebeschlusses nicht berücksichtigten Hinweise werden aufrechterhalten. Daher werden diese bereits im Offenlageschluß enthaltenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge im folgenden nochmals aufgeführt:

1. Die von der Planung betroffene Obstbauplantage wird im Landschaftsplan als geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG ausgewiesen. Aus Sicht des Naturschutzes ist es kritisch zu bewerten, daß der Flächennutzungsplan den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nicht folgt.
2. Es werden Beeinträchtigungen (durch Baumaterial, Abstellen von Baumaschinen etc.) des sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Hangbereiches befürchtet, die insbesondere während der Bauzeit durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auszuschließen sind.
3. Die Pflanzliste sollte ausschließlich auf einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend des Umwelt-Journal Nr. 8/1993 reduziert werden. Bei Obstbaumpflanzungen ist Wildobstarten bzw. Hochstammobstgehölzen der Vorzug zu geben.
4. Im Interesse des Überlebensraumes von Reptilien-, Amphibien-, Kleinsäugern- und Vogelpopulationen ist ein Verbot für die Haltung von Hunden und Katzen zu erlassen und durchzusetzen.
5. Die Beleuchtung des gesamten Wohngebietes ist entsprechend den Schutzanforderungen für nachtaktive Insekten zu gestalten.
6. Ein Betreten der angrenzenden Kiesgrube, des Kiefernwäldchens, der Hanglagen und der Niederungen ist durch geeignete Maßnahmen vom Wilkendorfer Weg zu erschweren (Betreitungsverbot, Reisighaufen u.ä.).
7. Der Zaun zum Schutz des Trockenrasens ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, um eine optische und akustische Abgrenzung zu erreichen.

zu 1) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Entsprechend der Definition der nach § 32 des BbgNatSchG geschützten Biotope (Zimmermann, März, 1997, unveröffentlicht) handelt es sich bei der Obstplantage nicht um eine nach § 32 geschützte Streuobstanlage: „Geschützt sind flächige Obstbestände mit mindestens 10 in räumlichem Zusammenhang stehenden langlebigen, starkwüchsigen und großkronigen Obstbäumen, unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität.“ Bereits der Pflanzabstand von 5 x 5 m bzw. 4 x 5 m ist typisch für eine Intensivobstanlage und verhindert die Ausbildung großkroniger Obstbäume. Diese Einschätzung wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MOL geteilt.

zu 2) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Für den Hangbereich wird keine Gefahr der Ablagerung von Baumaterialien gesehen, da die Fläche nicht unmittelbar an das Baugebiet grenzt und im Baugebiet selbst ausreichend Lagerflächen verfügbar sind. Darüber hinaus dürfte sich der Besitzer des Hangbereiches gegen eine solche Fremdnutzung verwahren.

zu 3) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die pauschale Forderung, die Pflanzliste ausschließlich auf einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend dem Umweltjournal Nr. 8/1993 zu begrenzen, ist wenig hilfreich, da hier einheimische Baum- und Straucharten für Hecken- und Flurgehölzpflanzungen veröffentlicht wurden. Bei den vorgesehenen Straßenaumpflanzungen handelt es sich nicht um Flurgehölzpflanzungen. Mit den Gehölzpflanzungen im Wohngebiet werden neben den ökologischen auch ästhetische und erholungswertsteigende Ziele verfolgt. Des Weiteren sind die Lebensbedingungen von Flurgehölzen im Wohngebiet zu unterscheiden. Als Beispiel sei das Fehlen der Walnuss in der Liste angeführt. Es wird davon ausgegangen, daß das Pflanzen von Walnüssen in Wohngebieten keineswegs brandenburgweit aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen ist. Eine buchstabengetreue Auslegung der Liste hätte darüber hinaus im gegebenen Fall die Folge, daß der Standort als trocken und arm einzustufen wäre und nur Sand-Birke und Gemeine Kiefer als Baumarten in Frage kämen. Daher sollte das Streichen einzelner Arten aus den Listen nur anhand konkreter Einwände diskutiert und entschieden werden.

Im Festsetzungsvorschlag zur Bepflanzung von Baugrundstücken sind Hochstamm-Obstbäume enthalten. Auch hier fehlt ein konkreter Vorschlag, welche zusätzliche Wildobstart bei den gegebenen Standortbedingungen für geeignet angesehen wird.

zu 4) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Derartige Maßnahmen sind im B-Plan nicht festsetzbar und dürften auch keine juristische Grundlage besitzen.

zu 5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Umsetzungsvorschlag für die Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergegeben.

zu 6) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Erholungsoutlook des Wanderweges Wilkendorfer Weg liegt unter anderem in der Aussicht auf reizvolle Landschaftsbilder begründet. Deren Verbarrikadierung durch Reisighaufen oder Entstellung durch Verbotsschilder würde zu einer Verringerung des Erholungswertes führen.

zu 7) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Eine Bepflanzung des Zaunes mit Sträuchern würde zu einer Verschattung des nördlich angrenzenden Bereiches, zu Einwehungen von Herbstlaub in die Hecke und damit Nährstoffanreicherung führen. Beides steht im Widerspruch zu der Entwicklung eines Sandtrockenrasens, der auf nährstoffarme, vollsonnige Standortverhältnisse angewiesen ist.

Landkreis Märkisch-Oderland
Bauplanungsamt

Der geplante Lärmschutzwall wird positiv bewertet. Aus der Festsetzung - zwischen WA 30/31 und der mit G gekennzeichneten Grünfläche - geht nicht eindeutig hervor, ob dieser Wall auf der öffentlichen oder privaten Fläche errichtet wird. Da ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,0 - 1,5 m sicher eine Breite von 2m ausweisen wird, sollte dies bei der Planung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, die Festsetzung entsprechend nachzubessern sowie als Ergänzung den Querschnitt dieses Lärmschutzwalles aufzunehmen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Lärmschutzwall soll auf der Grenze zwischen dem WA 30/31 und der mit G gekennzeichneten Grünfläche errichtet werden, so daß die, den privaten Grundstücken zugewandte Seite des Lärmschutzwalles in die Gartengestaltung einbezogen werden kann. Da der Wall als Abgrenzung zum öffentlichen Raum nur eine geringe Höhe aufweist, können die Grundstückbesitzer auf dem Wall zusätzlich eine Einfriedung vorsehen. Diese darf entsprechend der Festsetzung eine Höhe von 1m nicht überschreiten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, daß der Lärmschutzwall als Garteneinfassung vorgesehen wird. Er befindet sich somit je zur Hälfte auf öffentlicher und privater Fläche. Dies wird in der Begründung ergänzt werden.

Die Errichtung des Lärmschutzwalles wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Als Anlage dieses Vertrages wird der Querschnitt des Lärmschutzwalles aufgenommen. Der städtebauliche Vertrag wird Bestandteil der Verfahrensakte.

9. Anhang

9.1 Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Darüber hinaus sind in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 19 und WA 23 folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 15 Abs.2 Ziff.4 BauNVO die höchstzulässige Firsthöhe, bezogen auf die Geländeoberkante, auf 8,20 m festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird die Gebäudelänge in der offenen Bauweise auf maximal 43 m begrenzt.
2. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzungen

- 1) Entlang der Ringerschließung sind an den gekennzeichneten Stellen mit Pflanzbindung Winter-Linden (59 Bäume) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte A1, A2, A3, D2/3, F und G sind als Rasen anzulegen und zu pflegen.
- 2) Die in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte B/C, D1/4, E, F, H und I sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen aus Liste D zu bepflanzen. Dies gilt nicht für die Zufahrten der Grundstücke.
- 3) Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte B/C, D1/4, E, F, H und I sind kleinkronige Laubbäumen in einem Abstand von 8 m, in Abhängigkeit zu den Zufahrten der Grundstücke zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 4) Entlang der öffentlichen Fußwege sind einseitig, auf einem mindestens 1,5 m breiten Streifen, einheimische Sträucher aus der Pflanzliste C zu pflanzen. Nach jeweils 10 Sträuchern (entsprechend einem Abstand von 10 m) ist ein kleinkroniger Obstbaum aus der Pflanzliste E zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 5) Innerhalb der mit G gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen entlang der Prötzeleer Chaussee sind in einem Abstand von 10 m insgesamt 31 Spitz-Ahorne zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 6) Innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind 10 Waltrauß-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

- 7) Innerhalb der mit C und D gekennzeichneten Flächen für Pflanzbindungen sind mindestens jeweils 6 großkronige Laubbäume aus Liste A zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 - 8) Innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind mindestens 2 großkronige Laubbäume aus Liste A zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 - 9) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen der Pflanzlisten A und/oder C zu bepflanzen. Dabei ist bis auf das Allgemeine Wohngebiet WA 23 pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Jedem großkronigen Laubbaum muß mindestens 30 qm, jedem Obstbaum-Hochstamm 15 qm und jedem Strauch mindestens 1,5 qm Bodenfläche zur Durchwurzelung zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind zu erhaltene Laubbäume einzurechnen.
 - 10) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 23 sind 6 großkronige Laubbäume an den festgelegten Pflanzorten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Davon sind entlang der Prötzeles Chaussee 2 Spitz-Ahorne und an den anderen Stellen Winter-Linden zu pflanzen. Außerhalb der festgesetzten Baumstandorte sind im WA 23 entlang der Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 5 m Sträucher aus der Pflanzliste C zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.
 - 11) Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind an den gekennzeichneten Stellen großkronige Laubbäume aus der Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 - 12) In den Allgemeinen WA 26 bis 31 ist innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je Grundstück ein Pflaumenbaum zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem Absterben sind die (insgesamt 35) Pflaumenbäume durch Halb- oder Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.
 - 13) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 15 ist der gekennzeichnete Baum zu erhalten. Wenn es aus Gründen der Grundstücksnutzung erforderlich wird, ist ein Rückschnitt eines Viertels der oberirdischen Pflanzenmasse bzw. ein Abgraben eines Viertels der Wurzelmasse zulässig. Nach seinem Absterben ist er durch einen großkronigen Laubbaum der Liste A zu ersetzen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1) Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Bestand der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Alle Lebensraumkomponenten (Gehölze, Grasflur, Totholz, Lesesteine, Unebenheiten etc.) sind zu erhalten. Entnahmen einzelner Gehölze zum Erhalt von gehölzfreien Bereichen sind im Rahmen der langfristigen Erhaltungspflege zulässig.
 - 2) Die mit B gekennzeichnete Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Sandtrockenrasen zu erhalten bzw. zum Sandtrockenrasen zu entwickeln. An der Grenze des allgemeinen Wohngebietes zur Fläche B ist zum Schutz des Sandtrockenrasens ein Zaun in einer Höhe von 1,5 m zu errichten.
 - 3) Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Plätzen ist über ein Mulden-Rigolen-System oder ein Rohr-Rigolen-System dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.
 - 4) In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 23 Steilplätze, Zufahrten und Zuwegungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großflächig zu

pflastern.

5) Die öffentlichen Fußwege sind mit Kies oder als wassergebundene Decke herzustellen

6. Gebiet in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Als Heizstoffe zur Raumwärmeversorgung sind keine festen Brennstoffe zulässig. Einzelkamine (je Wohnung max. 1 Kamin) sind unter Beachtung der Richtlinien für Emissionsschutz und Abnahme durch den Bezirksschornsteinfeger erlaubt.

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 30 und WA 31 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenteile, die der Prötzeler Chaussee zugewandt sind, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
2. Entlang der Grenze zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 30 und WA 31 und der mit G gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist gärtnerisch anzulegen, mindestens jedoch mit Rasen zu bepflanzen. Einfriedungen (Zäune oder Mauern), die auf dem Lärmschutzwall errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

8. Straßenverkehrsfläche:

Die Einzeilung der Straßenverkehrsfläche ist bis auf die in den Straßenquerschnitten dargestellte Breite der Grünstreifen nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. Leitungsrecht:

Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen wird zugunsten des Leitungsträgers ausgewiesen.

9.2 Pflanzliste - Liste ökologisch standortgerechter Gehölze

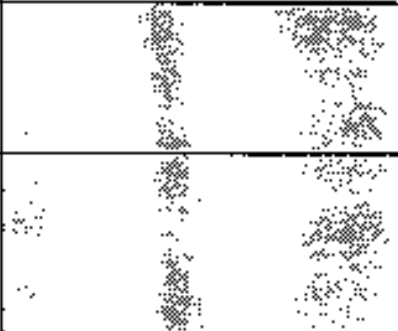
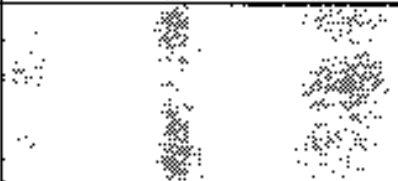
Liste A:	Großkronige Laubbäume Qualität 1 mindestens: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen Qualität 2 mindestens: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen	
	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Birke	<i>Betula pendula</i>
	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
	Träube-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Liste B:	Kleinkronige Laubbäume Qualität des Pflanzgutes mindestens: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen	
	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet"
	Apfelorn	<i>Crataegus x lavallei</i> "Carrerei"
	Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prinosifolia</i>
	Zier-Apfel	<i>Malus floribunda</i>
	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> "Piena"
	Blut-Pflaume	<i>Prunus cerasifera</i> "Nigra"
	Weichsel-Kirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Liste C:	Einheimische Sträucher Qualität des Pflanzgutes mindestens: 3 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm	
	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
	Pfäffelhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Gemeine Stachelbeere	<i>Ribes v. a. crispum</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liste D:	Bodendeckende Sträucher	
	Rosen	<i>Rosa spec. in Sorten</i>
	Johanniskraut	<i>Hypericum spec. in Sorten</i>
	Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa in Sorten</i>
	Polster-Spiree	<i>Spiraea decumbens</i>
Liste E:	Obstgehölze	
	Zwetschge	„Bauernpflaume“
	Kirschpflaume	
	Haselnuß	Weißer Preisnuß
	Haselnuß	Halsche Rissenruß

9.3 Grünordnerischer Maßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Nach §7 BbgNatSchG sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen darzustellen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Festsetzungsmöglichkeiten ergeben sich unter besonderer Berücksichtigung der Pflichten nach den §§ 12 und 14 aus dem § 7 Abs. 3 BbgNatSchG. Die spätere Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Festsetzungen GOP	Festsetzungen B-Plan	Änderungsvermerke
2. Der belebte Oberboden ist pfleglich zu behandeln		
Bei Bodenebtrag und -aufhub ist der Oberboden gemäß DIN 18915 getrennt abzuschleppen. Er ist wiederzuverwenden. Bei längerer Lagerung sind die Mieten anzusäen.	Regelung im städtebaulichen Verordg.	Ist nicht im Bebauungsplan festsetzbar.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen müssen Bodenverdichtungen wieder aufgelockert werden.	Dies ergibt sich bereit durch die Festsetzung der Pflanzbindungen 4.9	
3. Förderung der Grundwasserneubildung und Vermeidung der Bodenversiegelung		
Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.	Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.	
Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Plätzen ist über ein Mulden-Rigolen-System oder ein Rohr-Rigolen-System dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen	Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Plätzen ist über ein Mulden-Rigolen-System oder ein Rohr-Rigolen-System dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen	
In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 21 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großflügig zu pflastern (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, Terraway, o.ä.)	In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 21 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großflügig zu pflastern (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, Terraway, o.ä.)	
Für die Befestigung der Fußwege ist Kies oder Wassergebundene Wegedecke zulässig.	Die öffentlichen Fußwege sind mit Kies oder als wassergebundenen Decke herzustellen.	
4. Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen		
Als Fläche A für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Teile des Feldgehölzes festzusetzen. Zu erhalten sind in Fläche A neben den Gehölzen die krautreiche Grasflur, das Totholz, die Leeseite und die Bodenunebenheiten. Zum Erhalt der Grasflur ist alle zwei Jahre ein Pflegeeingriff erforderlich. Dabei sollen nach fachlichem Urteil einzelne Gehölze entnommen werden.	Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Bestand der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Alle Lebensraumkomponenten (Gehölze, Grasflur, Totholz, Leeseite, Unebenheiten etc.) sind zu erhalten. Entnahmen einzelner Gehölze zum Erhalt von gehölzfreien Bereichen sind im Rahmen der langfristigen Erhaltungspflege zulässig.	Konkretisierung

Festsetzungen GOP	Festsetzungen B-Plan	Änderungsvermerke
Die technischen Einbauten (Zaun, Brunnen, Fernwärmeleitung) sollen entfernt bzw. unterirdisch geführt werden. Einfriedungen, die Anlage von befestigten Flächen, die Errichtung von Bauwerken aller Art etc. sind unzulässig. Die bestehende Umzäunung sowie die Anlagen zur Trinkwassergewinnung sind zurückzubauen. Die Fernwärmeleitung ist unterirdisch zu führen.		
Als Fläche B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 1.435 qm Sandtrockenrasen und 7.302 qm Intensivackerfläche festzusetzen. Die Gesamtfläche von 8.737 qm soll als Sandtrockenrasen erhalten bzw. zum Sandtrockenrasen entwickelt werden. Um Gehölzaufwuchs zu verhindern und Nährstoffe auszutragen ist die Gesamtfläche alle zwei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die beim Straßenbau zutage tretenden Findlinge sollen als Lebensraumkomponenten für Reptilien auf die Entwicklungsfläche verbracht werden. Zum Schutz vor Störungen durch Menschen und Hunde ist ein 1,5 m hoher, farblich angepaßter Zaun entlang der Südgrenze der Entwicklungsfläche zu errichten.	Die mit B gekennzeichnete Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Sandtrockenrasen zu erhalten bzw. zum Sandtrockenrasen zu entwickeln. An der Grenze des allgemeinen Wohngebietes zur Fläche B ist zum Schutz des Sandtrockenrasens ein Zaun in einer Höhe von 1,5 m zu errichten.	Konkretisierung
Einfriedungen sind für wildlebende Kleintiere durchlässig zu gestalten. Durchgehende, die Geländeoberfläche überragende Zaunsockel oder Mauern sind unzulässig.		Dies ist eine zu einschränkende Festsetzung (zumal kaum prüfbar bzw. umsetzbar). Desweiteren sind Sockel auch ein gestalterisches Element für einen individuelle Anlage des Gartens.
Straßenhochborde sind unzulässig. Die Verkehrsflächen sind ebenerdig auszubilden, um Kleintierwanderungen nicht zu behindern.	<i>Die Straßenraumteilung ist nicht Gegenstand des Festsetzens. Sicherung der Erschließung im städtebaulichen Vertrag.</i>	Die Straßen werden im Mischprinzip, d.h. ohne Sockelhochborde ausgeführt.
Für die Straßenlaternen sind insektenschonende Leuchttypen, z.B. Natrium-Hochdrucklampen oder Natrium-Niederdrucklampen, zu verwenden.	<i>Regelung im städtebaulichen Vertrag.</i>	Dies eine Frage des Ausführungsplanung. Ansprechpartner ist hier Markon-Bau.
Auf den Grünstreifen F ist das Laub unter den Gehölzen zu belassen. Das Gras ist nicht häufiger als 2 mal im Jahr zu mähen. Saugmähd sowie der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern sind unzulässig.		Ist im B-Plan nicht festsetzbar. Pflegeempfehlung für den Eigentümer (Stadt oder Markon-Bau).
5. Grünflächen im Wohngebiet		
Parallel zur Pröszeler Chaussee erstreckt sich ein 8 m breiter und parallel zum Wilkendorfer Weg ein mindestens 13 m breiter Grünstreifen.	<i>Festsetzung in der Planszeichnung</i>	

Festsetzungen GOP	Festsetzungen B-Plan	Änderungsvermerke
Im Zentrum des Wohngebietes verläuft eine Fußwegeverbindung von West nach Ost. An ihr finden sich die beiden Stadtplätze sowie der Kinderspielfeldplatz (Z). Sie hat eine Breite von wenigstens 3 m.	Festsetzung in der Planzeichnung	
Eine zweite Grünstreifen verläuft im Bereich der ehemaligen Obstplantage von Nord nach Süd. Sie dient ebenfalls der fußläufigen Erschließung und hat eine Breite von mindesten 13 m. An ihrem Nordende liegt ein mindestens 10 x 18 m großer Bolzplatz.	Festsetzung in der Planzeichnung	
Ein weiterer Fußwege in einer Breite von mindestens 1,5 m verbindet das Wohngebiet im Nordosten mit dem Waldrand und im Südosten mit der Bundeswehrakademie	Festsetzung in der Planzeichnung	
6. Grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grundstücke		
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.	<i>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.</i>	
Die Flächenbefestigung mit Asphalt, Rasengittersteinen oder flächigem Beton ist auf den Baugrundstücken im gesamten Plangebiet unzulässig.		Eine Festsetzung zur Versiegelung wurde bereits getroffen. Ein Ausschluß von Rasengittersteinen ist zu einschränkend.
Entlang der Grundstücksgrenzen, die an Straßen, Wege oder öffentliche Grünstreifen grenzen, sind Hecken aus Koniferen (Thuja, Chamaecyparis, Ficea etc.) unzulässig.		Die Pflanzliste mit standortgerechten Pflanzen ist ausreichend.
7. Erhalt von grünbeständen, Bäumen und Sträuchern		
In den Allgemeinen Wohngebieten 26 bis 31 ist innerhalb der Flächen K mit Bindungen für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je Grundstück ein Pflaumenbaum zu erhalten und zu pflegen. Er ist einem fachgerechten, auf mehrere Jahre verteilten Verjüngungsschnitt zu unterziehen. Während der Bauzeit sind die Pflaumenbäume mit einer stabilen Abperrung in der Größe ihrer Kronentraufe zu versehen. Bei Ausfall sind die Pflaumenbäume durch Halb- oder Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.	<i>In den Allgemeinen WA 26 bis 31 ist innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je Grundstück ein Pflaumenbaum zu erhalten und zu pflegen. Nach ihrem Absterben sind die (insgesamt 33) Pflaumenbäume durch Halb- oder Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.</i>	Konkretisierung
Der siebenstämmige Eschen-Ahorn mit einer überschürmten Fläche von 200 qm im WA 14 ist zu erhalten. Wenn es aus Gründen der Grundstücksnutzung erforderlich wird, ist ein Rückschnitt eines Viertels der oberirdischen Pflanzenmasse bzw. ein Abgraben eines Viertels der	<i>In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 14 ist der gekennzeichnete Baum zu erhalten. Wenn es aus Gründen der Grundstücksnutzung erforderlich wird, ist ein Rückschnitt eines Viertels der oberirdischen Pflanzenmasse bzw. ein Abgraben eines Viertels der Wurzel-</i>	Konkretisierung

Festsetzungen GOP	Festsetzungen B-Plan	Änderungsvermerke
<p>Wurzelmasse zulässig. (Es wird eingeschätzt, daß der überaus frohwüchsige Ahorn trotz eines solchen Rückschnittes auf unbestimmte Zeit - 100 Jahre plus x - vital und eine Bereicherung des Siedlungsbildes bleiben wird). Während der Bauzeit ist der Baum mit einer stabilen Absperrung in der Größe seiner Kronentraufe zu versehen. Bei Ausfall ist er durch einen großkronigen Laubbaum der Liste A in Qualität 2 zu ersetzen.</p>	<p>masse zulässig. Nach seinem Absterben ist er durch einen großkronigen Laubbaum der Liste A zu ersetzen.</p>	
<p>Einfriedigungen, die Anlage von befestigten Flächen, die Errichtung von Barwerken aller Art etc. sind in dem Feldgehölz parallel des Wilkendorfer Weges unzulässig. Die bestehende Umzäunung sowie die Anlagen zur Trinkwassergewinnung sind zurückzubauen.</p>		<p>Mit der Festsetzung Grünfläche werden bereits werden bereits Gebäude und versiegelte Flächen ausgeschlossen. Zäune sind in Abhängigkeit von der Nutzung zu befürworten oder abzulehnen.</p>
<p>8. Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern</p>		
<p>Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen der Pflanzlisten A und/oder C zu bepflanzen. Dabei ist bis auf das Allgemeine Wohngebiet WA 23 pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Jedem großkronigen Laubbaum muß mindestens 30 qm, jedem Obstbaum-Hochstamm 15 qm und jedem Strauch mindestens 1,5 qm Bodenfläche zur Durchwurzelung zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind zu erhaltene Laubbäume einzurechnen. Die Pflanzorte auf den Grundstücken - mit Ausnahme der verorteten Pflanzpflichten in den WA 12 und 23 - fest wählbar.</p>	<p><i>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen der Pflanzlisten A und/oder C zu bepflanzen. Dabei ist bis auf das Allgemeine Wohngebiet WA 23 pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Jedem großkronigen Laubbaum muß mindestens 30 qm, jedem Obstbaum-Hochstamm 15 qm und jedem Strauch mindestens 1,5 qm Bodenfläche zur Durchwurzelung zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind zu erhaltene Laubbäume einzurechnen.</i></p> <p><i>Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind an den gekennzeichneten Stellen großkronige Laubbäume aus der Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.</i></p>	<p>Konkretisierung</p>
<p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 23 sind 6 großkronige Laubbäume an den festgelegten Pflanzorten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Davon sind entlang der Prötzeler Chaussee 2 Spitz-Ahorne und an den anderen Stellen Winter-Linden zu pflanzen. Außerhalb der festgesetzten Baumstandorte sind im WA 23 entlang der Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 5 m Sträucher aus der Pflanzliste C zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.</p>	<p><i>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 23 sind 6 großkronige Laubbäume an den festgelegten Pflanzorten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Davon sind entlang der Prötzeler Chaussee 2 Spitz-Ahorne und an den anderen Stellen Winter-Linden zu pflanzen. Außerhalb der festgesetzten Baumstandorte sind im WA 23 entlang der Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 5 m Sträucher aus der Pflanzliste C zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.</i></p>	

Festsetzungen GOP	Festsetzungen B-Plan	Änderungsvermerke
9. Bepflanzung der Straßen, Wege, Plätze und Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern		
Entlang der Ringerschließung sind an den gekennzeichneten Pflanzbindungen für Einzelbäume 59 Winter-Linden zu pflanzen. Die für Winter-Linden vorgesehene Grünstreifen im Straßenraum sind als Rasen anzulegen und zu pflegen (Querschnitte A1, A2, A3, D2/3, F und G).	Entlang der Ringerschließung sind an den gekennzeichneten Pflanzbindungen für Einzelbäume (insgesamt 59) Winter-Linden zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.	Konkretisierung
Die übrigen Grünstreifen im Straßenraum (Querschnitte B/C, D1/4, E, F, H und I sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen aus Liste D zu bepflanzen. Dies gilt nicht für die Zufahrten der Grundstücke.	Die in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte B/C, D1/4, E, F, H und I sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen aus Liste D zu bepflanzen. Dies gilt nicht für die Zufahrten der Grundstücke.	Konkretisierung
Die mit bodendeckenden Gehölzen aus Liste D zu beplantenden Grünstreifen im Straßenraum mit Ausnahme des in Querschnitt I dargestellten sind im Abstand von 8 m in Abhängigkeit von den Zufahrten der Grundstücke mit kleinkronigen Laubbäumen aus Liste B zu bepflanzen.	Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Grünstreifen der Querschnitte B/C, D1/4, E, F, H und I sind kleinkronige Laubbäume in einem Abstand von 8 m, in Abhängigkeit zu den Zufahrten der Grundstücke zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.	Konkretisierung
Innerhalb der mit G gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen entlang der Prötzeleer Chaussee sind in einem Abstand von 10 m insgesamt 31 Spitz-Ahorne in Qualität 1 zu pflanzen.	Innerhalb der mit G gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen entlang der Prötzeleer Chaussee sind in einem Abstand von 10 m insgesamt 31 Spitz-Ahorne zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.	Konkretisierung
Innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind 10 Walnuß-Hochstämme (Sorten-Empfehlung von der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau in Müncheberg, Herrn Schwärzel 033432-89992) zu pflanzen.	Innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind 10 Walnuß-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.	Konkretisierung
Innerhalb der mit C und D gekennzeichneten Flächen für Pflanzbindungen sind mindestens jeweils 6 großkronige Laubbäume aus Liste A zu pflanzen.	Innerhalb der mit C und D gekennzeichneten Flächen für Pflanzbindungen sind mindestens jeweils 6 großkronige Laubbäume aus Liste A zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.	Konkretisierung
Innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind mindestens 2 großkronige Laubbäume aus Liste A zu pflanzen.	Innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen sind mindestens 2 großkronige Laubbäume aus Liste A zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.	Konkretisierung
Entlang der 3 m breiten öffentlichen Fußwege sind auf einem mindestens 1,5 m breiten Streifen Sträucher aus der Pflanzliste C zu pflanzen. Nach jeweils 10 Sträuchern (entsprechend einem Abstand von 10 m) ist eine Zwetsche (Sorte "Bäuserpflaume"), Kirschpflaume oder Haselnuß (Sorte "Weißes Preisnuß" und "Halle'sche Reser-nuß") zu pflanzen.	Entlang der öffentlichen Fußwege sind einseitig, auf einem mindestens 1,5 m breiten Streifen, einheimische Sträucher aus der Pflanzliste C zu pflanzen. Nach jeweils 10 Sträuchern (entsprechend einem Abstand von 10 m) ist ein kleinkroniger Obstbaum aus der Pflanzliste E zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.	Konkretisierung

10. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB

- 10.1 Alle auf dem Flurstück 469 / 1 der Flur 13, Gemarkung Strausberg, vorhandenen Bauwerke (Garagen, Zufahrten, Parkplätze, nicht mehr genutzter Fahrschulpar-cours) sollen vollständig entfernt werden. Die natürliche Bodenentwicklung soll wieder ermöglicht werden.
- 10.2 Auf den Flurstücken 469 / 1, 469 / 2, Flur 13 und Flurstück 230, Flur 5, Gemarkung Strausberg, sind auf 17.000 qm Fläche Gehölze zu pflanzen. Dabei soll vorzugsweise die Deponie umgebend ein 50 bis 90 m breiter, walddartiger Gehölzstreifen angelegt werden, der sich aus folgenden Baumarten (im Zentrum) und Straucharten (randlich) zusammensetzt:

Stiel-Eiche	Quercus robur	20 %
Sand-Birke	Betula pendula	5 %
Hainbuche	Carpinus betulus	3 %
Winter-Linde	Tilia cordata	2 %
Schlehe	Prunus spinosa	40 %
Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata	10 %
Hunds-Rose	Rosa canina	20 %

Sportan sich ansammlende Wald-Kiefern und Holundersträucher sollten nicht aus der Pflanzung entfernt werden. Die Pflanzung ist vor Wüdschaden zu schützen.

Diese Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

11. Literatur

Folgende Fachplanungen wurden berücksichtigt:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Wilkendorfer Weg“- Entwurf
- Flächennutzungsplan Stadt Strausberg, Entwurf Dezember 1997. Bearbeitet durch: ASK Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH, Reichstraße 108, 14052 Berlin.
- Landschaftsplan Stadt Strausberg, Vorentwurf Juni 1998, Strausberg. Bearbeitet durch: ÖNU Forschungs-, Beratungs- und Projektierungs-GmbH für Ökologie-, Natur- und Umweltschutz, Müncheberger Straße 1, Prädikow

Folgende Kommentare wurden verwendet:

- Bafis, Ulrich/ Krautzberger, Michael/ Löhr, Rolf-Peter (1994): Baugesetzbuch. Erläuter. von Ulrich Bafis, Michael Krautzberger, Rolf-Peter Löhr. 4. Auflags. München.
- Ernst, Werner/ Zinkahn, Willy/ Bielenberg, Walter (1995): Baugesetzbuch - Kommentar Band 1-5, 6. Auflage. München.