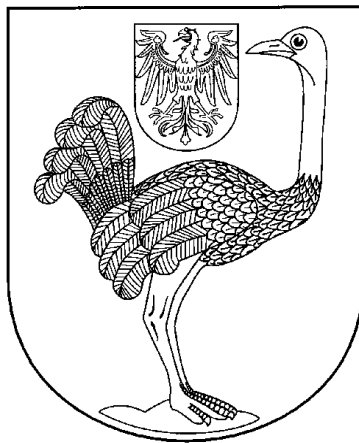


Stadt Strausberg



Begründung für den

**Bebauungsplan Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“,
1. Änderung**

gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), B- Plan der Innenentwicklung

-Satzungsexemplar-

Juni 2014

Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“

Satzungsexemplar

Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg

Juni 2014

Inhalt	Seite
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Anlass und Planungserforderlichkeit	4
2. Inhalt der 1. Änderung	4
3. Anwendbarkeit des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB): Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
4. Plangebiet	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
4.3 Naturräumliche Situation	5
4.3.1 Landschaftsräumliche Einbindung/ Grünstruktur	5
4.3.2 Geomorphologie/Boden/Relief	6
4.3.3 Wasser	6
4.3.4 Klima und Luft	6
4.3.5 Biotope/ Pflanzen und Tiere	7
4.3.6 Landschaftsbild und Erholungswert	7
5. Planungsvorgaben	7
5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
5.2 Fachplanungen und Flächennutzungsplan	8
II. PLANINHALT	9
1. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans	9
1.1 Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept	9
1.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	13
2. Inhalt der 1. Änderung und Festsetzungen	13
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
2.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	15
2.3 Vorkehrungen zum Schutz der Umwelt	16
2.4 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt	16
2.5 Sonstige Festsetzungen	17
3. Vereinbarkeit der Planung mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Naturpark Märkische Schweiz“	17
4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
4.1 Bestandsaufnahme und Konfliktdarlegung	18
III. VERFAHREN	19
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	19
V. Anlagen	20
Liste der textlichen Festsetzungen	
Hinweise	
Pflanzliste	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Planungserforderlichkeit

Auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses in Hohenstein soll ein Neubau für ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“.

Bei der Prüfung der Sach- und Rechtslage hat der Landkreis Märkisch- Oderland, Technische Bauaufsicht, mitgeteilt, dass mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses am vorgesehenen Standort die Grundzüge der Planung (des rechtsverbindlichen Bebauungsplans) berührt und die mit der Bebauungsplanung verfolgte geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde verletzt sei. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sei mit den Bestimmungen des § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche, nicht vereinbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens „Feuerwehrgerätehaus“ auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses in Hohenstein zu schaffen, soll für diesen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden.

2. Inhalt der 1. Änderung

Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf dem gut erschlossenen Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses in Hohenstein soll eine Nachverdichtung in zentraler Ortslage als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen.

Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Erweiterung der festgesetzten Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses sowie Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe baulicher Anlagen).

3. Anwendbarkeit des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB): Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bauleitplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung eines gut erschlossenen Grundstücks in zentraler Ortslage.

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten. Auch werden keine Grundlagen für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen. Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

4. Plangebiet

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das von der Änderung betroffene Plangebiet befindet sich direkt südlich der Kirche und des Friedhofs. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 49 der Flur 2, Gemarkung Hohenstein.

Die Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“ beträgt ca.1.300 m².

4.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliche Einordnung des Gebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Dorfstraße, zwischen der Kirche und dem Friedhof im Norden und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Dorfteich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der historischen Dorflage, welche in diesem Bereich mit überwiegend erhaltenen historischen Hofstellen rund um den Dorfteich, sowie dem Dorfgemeinschaftshaus und der Feldsteinkirche mit dem Friedhof ein weitgehend geschlossenes, homogenes dörfliches Ensemble bildet.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses. Das heutige Dorfgemeinschaftshaus wurde um 1910 als Schule und Küsterei erbaut und 1999 grundlegend saniert und zum Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Hohenstein umgebaut. Öffentliche und auch größere private Veranstaltungen finden im Dorfgemeinschaftshaus statt.

Baulicher Bestand

Im Plangebiet befindet sich das historische Gebäude des Dorfgemeinschaftshauses. Das Gebäude wurde um 1910 als Schule und Küsterei erbaut und 1999 grundlegend saniert und zum Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Hohenstein umgebaut. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Parkplatz mit 6 Stellplätzen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befand sich eine alte Scheune, die aufgrund der schlechten Bausubstanz im letzten Jahr abgerissen werden musste.

Grünstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der südlichen Angerbebauung. Hier bilden die historischen Hofstellen mit den dazugehörigen Gärten das Dorfensemble. An den Grünflächen haben die Hausgärten einen hohen Anteil. Hinter dem Dorfgemeinschaftshaus befindet sich ein Hausgarten in einer Tiefe von ca. 20 m und einer Breite von ca. 30 m.

Der angrenzende Dorfteich ist mit Weiden, Büschen und anderen Bäumen umsäumt.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 49 befindet sich im Eigentum der Stadt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe verläuft die Dorfstraße (Landesstraße 34) als Hauptortsdurchfahrt. Die Zufahrt von der Dorfstraße zum Plangebiet erfolgt über die Garziner Straße und beträgt lediglich ca. 70 m.

4.3 Naturräumliche Situation

4.3.1 Landschaftsräumliche Einbindung/ Grünstruktur

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage des Dorfes Hohenstein. Geprägt wird dieses Gebiet durch zahlreiche Hofstellen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die sich um den zentralen Dorfteich gruppieren.

Die Ortslage Hohenstein zeichnet sich an dieser Stelle durch eine hohe Be- und Durchgrünung aus. Auf den Grundstücken und um den Dorfteich befinden sich zahlreiche Großgehölze.



Blick über den Dorfteich zum Dorfgemeinschaftshaus, Quelle: Wikipedia

4.3.2 Geomorphologie/Boden/Relief

Der Boden im Plangebiet besteht aus einer humosen Deckschicht oder weist Versiegelungen durch Gebäude, ehem. Nebengebäude, Schuppen oder Wege- und Stellplatzbeläge auf. Darunter befinden sich Sande, aber auch Lehmlagen.

Weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung sind Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

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

4.3.3 Wasser

Grundwasser

Das Hauptgrundwasserstockwerk befindet sich auf der Barnim-Hochfläche zwischen den Geschiebemergeln der Saale- und der Weichsel-Kaltzeit. Es steht mit den Grundwasserleitern des Berliner Urstromtales in direkter Verbindung. Das Grundwasser ist ungespannt unter sandigen Deckschichten (Kategorie A1 nach MUNR 1994). Es hat daher eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Oberflächengewässer

Das nächstliegende Oberflächengewässer befindet sich in einer Entfernung von 30 m. Es handelt sich um den voll funktionsfähigen Dorfteich.

4.3.4 Klima und Luft

Das Strausberger Gebiet gehört zum mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima mit subkontinentalem Einfluss. Die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur liegen bei 8 – 9 °C. Die Jahressummen der Niederschläge betragen zwischen 510 und 610 mm. Die Hauptwindrichtungen sind West und Süd-West.

Die Straßen, vor allem die Dorfstraße im Norden des Plangebietes, verursachen Belastungen durch Verkehrslärm- und Schadstoffausstoß. Im Dorf Hohenstein gibt es genehmigungsbedürftige bzw. anzeigepflichtige Anlagen nach BImSchG (z.B. Biogasanlage) .

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

4.3.5 Biotope/ Pflanzen und Tiere

Aktueller Bestand der Biotope und der Pflanzenwelt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.300 m²

Biotoptyp	Hausgarten, ca. 650 m ²
Biotoptyp	Gebäudefläche, ca. 300 m ²
Biotoptyp	teilversiegelte Flächen, ca. 350 m ²
Gesamtfläche	1.300 m ²

Bei der grünordnerischen Bestandsaufnahme wurden keine geschützten Pflanzenarten bzw. Biotope ermittelt.

Artenschutz

Es wurde bei einem Ortstermin mit einem Artenschutzgutachter geprüft, inwieweit Anhaltspunkte vorliegen, dass bei Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz vorliegen könnte. Anhand der Biotoptypen und auf Grundlage der Arttabellen des Landesumweltamtes und der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg wurde geprüft, ob geschützte Arten betroffen sein könnten. Dies betrifft die in Brandenburg vorkommenden gemeinschaftsrechtlich und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gem. FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie und Bundesartenschutzverordnung. Insgesamt hat die Verdachtsprüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass bei Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Potenziell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wäre ein bodensaurer Eichenwald mit Birke, Kiefer und Buche sowie Rose, Schlehdorn, Weißdorn und Holunder in der Strauchschicht.

4.3.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich des Dorfes Hohenstein, welches auf eine über 600- jährige Geschichte zurück blicken kann. An Hand der naturräumlichen und baulichen Struktur ist die Entwicklungsgeschichte noch gut ablesbar. Solche alten Strukturen sind unbedingt erhaltenswert und haben einen hohen Geschichts- und Erholungswert.

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Sinne der Raumordnung und Landesplanung wird auf eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität und Funktionsfähigkeit vorhandener Siedlungsgebiete unter Erhalt der historisch gewachsenen Dorfstrukturen hingewirkt.

Die Beseitigung von Defiziten soll vorrangig dem Ziel der Stabilisierung der vorhandenen Einwohnerzahlen dienen.

In den bereits besiedelten Bereichen sollen vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

Im Regionalplan Oderland- Spree ist Hohenstein nicht als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Eine angemessene infrastrukturelle Ausstattung ist für Dorfgebiete – neben weiteren sozialen Einrichtungen - in zumutbarer Entfernung anzubieten und vorzusehen.

5.2. Fachplanungen und Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt für den Ortsteil Hohenstein innerhalb der Ortslage die Biotoptypen Siedlungsbereich, Friedhof, Kleingewässer, Kleingartenanlage sowie Frischwiese einschließlich Intensivgrasland und aufgelassene Wiese dar. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich.

Für die Siedlungsbereiche werden als Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Schutz des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers formuliert. Die Schutzgebiete und die Naturdenkmale sind zu erhalten.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“ als „Dorfgebiet“ gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Gebäude des Dorfgemeinschaftshauses als Anlage des Gemeinbedarfs gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgestaltet und konkretisiert. Mit der Ausweisung eines Dorfgebiets gem. § 5 BauNVO entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Dorfentwicklungsplanung

Entsprechend den Zielen der Dorfentwicklungsplanung soll Hohenstein zum „Entwicklungsschwerpunkt“ der Orte Hohenstein, Ruhlsdorf und Gladowshöhe qualifiziert werden. Dies hat zur Folge, dass in Hohenstein örtlich übergreifende Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorzuhalten sind.

Landschafts- und Naturschutzgebiet

Hohenstein befindet sich in der Randlage des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Naturpark Märkische Schweiz“. Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“ hat das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 11.04.2000 die Entscheidung mitgeteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über den Naturpark „Märkische Schweiz“ stehen. Ein Ausgliederungsverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Landschaftsschutzgebiet war nicht erforderlich.

Zur 1. Änderung ist beim Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) ein Antrag auf flächenschutzrechtliche Prüfung gestellt worden. Mit Schreiben vom 11.06.14 hat das MUGV die flächenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans mitgeteilt. Demnach steht die geplante Änderung, die der Errichtung eines zentral gelegenen Feuerwehrgerätehauses dient und sich in den bebauten Ortskern innerhalb des Geltungsbereichs des B- Plans einfügt, nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Naturparks Märkische Schweiz. Das MUGV teilt weiter mit, dass eine erneute flächenschutzrechtliche Entscheidung über die 1. Änderung des Bebauungsplans in diesem Fall nicht erforderlich ist.

Nach Mitteilung der Naturparkverwaltung „Märkische Schweiz“ ist die 1. Änderung des Bebauungsplans im Hinblick auf die Naturpark- Verordnung nicht relevant.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Ruhlsdorfer Bruch“ befindet sich ca. 200 m südlich der Ortslage. Das NSG ist als wertvolles Feuchtwiesen- Niederungsgebiet mit größtenteils naturnahem Feuchtwald als Zeugnis kulturhistorisch typischer Landnutzungswiesen und im Biotopverbund der Gewässersysteme von besonderer Bedeutung. Von der 1. Änderung des Bebauungsplans gehen keine Beeinträchtigungen auf das 200 m südlich der Ortslage gelegene NSG aus.

Denkmalpflege

Der mittelalterliche Ortskern ist als Bodendenkmal eingetragen. Die Dorfkirche ist ein eingetragenes Einzeldenkmal.

Die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses, welches Gegenstand des Änderungsverfahrens ist, soll ohne Unterkellerung erfolgen. Damit ist weitestgehend sicher gestellt, dass mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses keine Beeinträchtigungen auf mögliche Bodendenkmale ausgehen können.

Hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Feuerwehrgerätehauses auf die unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche hat die Denkmalschutzbehörde Bedenken zum Standort bzw. dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht. Der Standort komme nur in Frage, wenn eine gründliche Prüfung aller alternativen Standorte zu einem objektiv begründeten Ausschluss dieser Alternativen führt. Diese Standortprüfung ist gegenüber der Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 12.03.14 geführt worden (s. auch Pkt. 1.1- Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept, S. 9).

Die Denkmalschutzbehörde hat am 28.03.14 telefonisch mitgeteilt, dass sie den Ausführungen zu den alternativen Standortprüfungen der Stadt folgt (s. Seite 12, Alternativstandorte). Nur der im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Garziner Straße 11/13 gelegene Standort erfüllt die objektiven Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in Hohenstein.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals „mittelalterlicher Siedlungsbereich des Ortsteils Hohenstein“. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

II. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

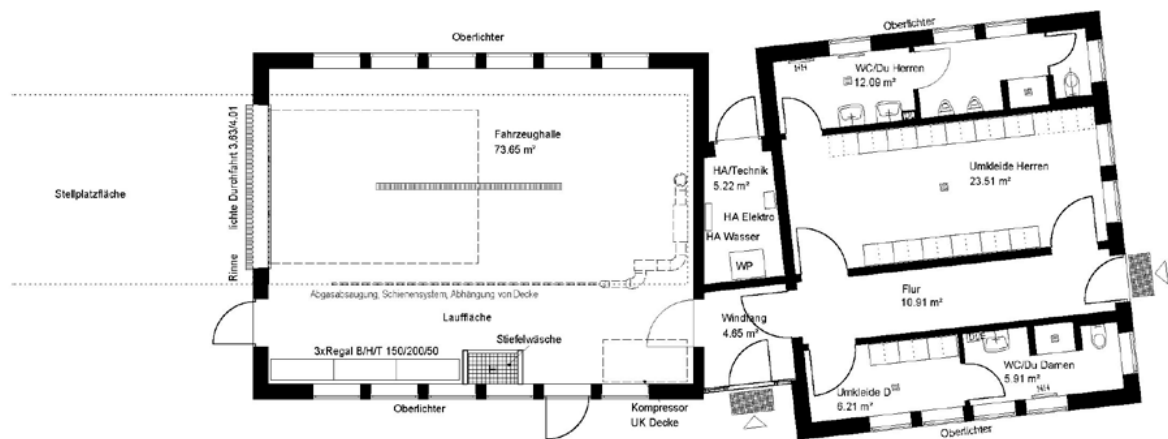
1.1 Vorhabenbeschreibung und städtebauliches Konzept

Vorhabenbeschreibung

Aufgrund der baulichen und technischen Anforderungen an ein funktionsgerechtes Feuerwehrgerätehaus für den Ortsteil Hohenstein ergibt sich eine Mindest- Grundstücksgröße von ca. 800 m². Diese Fläche steht im rückwärtigen Grundstücksbereich des Dorfgemeinschaftshauses zur Verfügung. Weiterhin verfügt diese Fläche über eine hervorragende verkehrliche Erschließung. Im Einsatzfall ist eine unkomplizierte und schnelle Ausfahrt in alle Richtungen von Hohenstein möglich.

Neben einer Feuerwehrrhalle mit vorgelagerter Stellplatzfläche müssen Umkleide/ Sanitärbereiche angeordnet werden. In unmittelbarem Anschluss an den Eingangsbereich der Umkleiden sind die Kfz- Stellplätze für die Rettungskräfte anzuordnen. Nur mit dieser Anordnung ist sichergestellt, dass der interne Funktionsablauf im Rettungsfall (Alarm- Weg) gewährleistet ist.

Übersicht: Darstellungsschema Grundriss eines funktionsgerechten Feuerwehrgerätehauses



Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept liegen zwei Dorfversammlungen sowie Workshops aus dem Jahr 2012 zur weiteren Entwicklung und Attraktivitätssteigerung der Dorfmitte von Hohenstein zu Grunde.

Ziel eines Workshops war es, konkrete bauliche Maßnahmen zur Entwicklung der Dorfmitte von Hohenstein abzustimmen. Deutlich formuliert wurde der Wunsch, die Feuerwehr in die Dorfmitte (zurück) zu holen. Bislang ist das Feuerwehrfahrzeug abseits auf dem ehem. LPG-Gelände außerhalb der Ortslage untergestellt. Es wurde vorgetragen, dass von Seiten der Feuerwehr das Dorfgemeinschaftshaus für Schulungen und auch Feste mit genutzt werden sollte. Auf diesem Weg sollten junge Menschen für die Mitarbeit bei der freiwilligen Feuerwehr gewonnen, als auch der Veranstaltungsort „Dorfgemeinschaftshaus“ nachhaltig in seiner Funktion gestärkt werden.

Diese Vorschläge aus der Bevölkerung liegen dem städtebaulichen Konzept für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses in Hohenstein zu Grunde. Das Vorhaben soll zur Stärkung der Dorfmitte beitragen und der Belebung insgesamt dienen. Insbesondere die sinnvolle Verbindung der Nutzungsmöglichkeiten des Dorfgemeinschaftshauses auch für die Feuerwehr soll als Maßnahme der Stadt Strausberg ermöglicht werden.

Dem städtebaulichen Konzept liegt auch der Grundsatz der kurzen Wege für die Feuerwehrleute zu ihrem Einsatzfahrzeug zu Grunde. Durch die zentrale Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses können kurze Ausrückzeiten sichergestellt werden.

Diese Zielstellung wird erreicht, indem auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses der Neubau des Feuerwehrgerätehauses gem. der in der folgenden Übersicht dargestellten Art (Städtebauliches Konzept) umgesetzt wird.

Übersicht : Städtebauliches Konzept



Die Lage des Baukörpers fügt sich in seinem Maß und seiner Ausrichtung in die angrenzende, nähere Umgebung harmonisch ein.

Um eine städtebauliche Aufwertung der Dorfmitte zu erreichen, soll das Feuerwehrgerätehaus zurückhaltend und gleichzeitig modern gestaltet werden.

Übersicht: Mögliche, moderne Architektur des Feuerwehrgerätehauses



Auf Anregung der Denkmalschutzbehörden sind aufgrund der Nähe des geplanten Vorhabens zur denkmalgeschützten Kirche alternative Standorte in Hohenstein geprüft worden.

Diese Standorte müssen insbesondere die Voraussetzungen an Größe und Lage erfüllen, damit ein funktionsgerechtes Feuerwehrgerätehaus errichtet werden kann. In der Ortslage bzw. im angrenzenden Außenbereich an das Dorf Hohenstein befinden sich 6 Grundstücke im Eigentum der Stadt, die als alternative Standorte im Folgenden abgeprüft werden:

Alternativstandort 1, Flurstück 52, Größe: 360 m²:

Dieser Standort eignet sich aufgrund seiner naturräumlichen Lage direkt angrenzend an den Dorfteich sowie aufgrund der Bestockung mit geschütztem Baumbestand nicht für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses. Das Grundstück ist weiterhin zu klein, um ein funktionsgerechtes Feuerwehrgerätehaus errichten zu können. Der Alternativstandort 1 ist demnach für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses nicht geeignet.

Alternativstandort 2, Flurstück 41/2, 41/3, 41/4, Größe: 417 m²:

Dieser Standort ist ebenfalls nicht geeignet, da das Grundstück insgesamt zu schmal ist und der erforderliche Alarm- Weg auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden kann. Weiterhin befindet sich direkt angrenzend Gebäudebestand, welcher der Nutzung der Fläche für ein Feuerwehrgerätehaus entgegen steht und zu Nutzungskonflikten führt.

Alternativstandort 3, Flurstück 46/3, Größe: 160 m²:

Dieser Standort befindet sich direkt an der Dorfstraße, ist aber aufgrund der Grundstücksgröße viel zu klein, um das Vorhaben „Feuerwehrgerätehaus“ an dieser Stelle umsetzen zu können.

Alternativstandort 4, Flurstück 1, Größe 3.910 m²:

Dieser Standort befindet sich außerhalb der Ortslage, im planungsrechtlichen Außenbereich sowie innerhalb des Naturparks Märkische Schweiz. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Ruhlsdorfer Bruch“ grenzt südlich an. Aufgrund der naturräumlichen Lage und dem Schutzstatus der Fläche ist der Standort für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses nicht geeignet. Auch entspricht die verkehrliche Erschließung des Standortes nicht den Anforderungen.

Alternativstandort 5, Flurstück 10/1, Größe 4.365 m²:

Dieser Standort befindet sich außerhalb der Ortslage, im planungsrechtlichen Außenbereich sowie innerhalb des Naturparks „Märkische Schweiz“. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich sowie innerhalb des Naturparks ist der Standort für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses nicht geeignet. Weiterhin wird diese Fläche bereits als Dorfgemeinschaftsplatz (Sportplatz) genutzt. An dieser Nutzung soll zudem festgehalten werden.

Alternativstandort 6, Flurstück 11, Größe 149 m²:

Dieser Standort befindet sich direkt an der Dorfstraße, im Kreuzungsbereich zum Hohensteiner Pflaster. Aufgrund der Grundstücksgröße von lediglich ca. 150 m² ist die Fläche viel zu klein, um dort ein Feuerwehrgerätehaus errichten zu können.

Im Ergebnis der Prüfung von 6 möglichen Alternativstandorten ist abschließend festzuhalten, dass sich kein Standort für die Errichtung eines funktionsgerechten Feuerwehrgerätehauses in Hohenstein eignet.

Bestandsbauten, die für eine Nutzung als Feuerwehrgerätehaus in Frage kommen könnten, befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Anmietungen bzw. Umbauinvestitionen sind mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden.

1.2 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die geplante zulässige Grundfläche nicht 20.000 m² überschreitet. Dies entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltlage nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (s. Pkt. 4- Auswirkungen auf Natur und Landschaft, S. 17).

2. Inhalt der 1. Änderung und Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen werden für den Änderungsbereich nicht geändert. Feuerwehrgeräte- und Dorfgemeinschaftshäuser werden den Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zugeordnet. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als zulässige Art der baulichen Nutzung (weiterhin) Dorfgebiet /MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO können neben den Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige Gewerbebetriebe

zulässig sein.

Auch wenn das Dorfgemeinschaftshaus dauerhaft erhalten und das Änderungsverfahren aufgrund des geplanten Feuerwehrgerätehauses durchgeführt wird, sollen zukünftig die übrigen genannten Nutzungen allgemein am Standort zulässig sein. Unzulässig sein sollen lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sie sich nur schlecht in Dorfgebiete integrieren. Der Ausschluss wird mit deren städtebaulicher Unverträglichkeit begründet.

Von den in § 5 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sein. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich aufgrund der Lage des Plangebiets im historischen Ortskern und dem potenziellen Störfaktor zur angrenzenden Wohnnutzung. Die Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Schutz der umgebenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets. Für diese im und im direkten Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen und geplanten städtebaulichen Nutzungsstruktur sind bestimmte Vergnügungsstätten nicht verträglich. Dazu zählen insbesondere Spielhallen und Bordellbetriebe sowie Einrichtungen, die zur Schaustellung von Personen (Sexshops) dienen. Durch den Ausschluss solcher

Nutzungen soll einem aufkeimenden „Trading- Down- Effekt“ Einhalt geboten werden, da besonders Vergnügungsstätten der genannten Art ein Hauptauslöser der Niveauabsenkung einzelner städtebaulicher Bereiche und somit zum Verlust der Lagequalität führen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- 1. Im Dorfgebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO unzulässig:**
 - **Gartenbaubetriebe,**
 - **Tankstellen.**

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

- 2. Im Dorfgebiet ist die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

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

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans geregelt werden.

Für Dorfgebiete gilt nach § 17 BauNVO eine Obergrenze der GRZ von 0,6. Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist die Ausweisung einer GRZ von 0,45 für den Geltungsbereich der 1. Änderung erforderlich. Mit dieser Festsetzung ist in Verbindung mit den Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO gewährleistet, dass die vorgesehene Nachverdichtung am Standort des Dorfgemeinschaftshauses für den Bau des geplanten Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich zulässig ist.

Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Versiegelung für Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% sind ca. 295 m² für derartige Anlagen im Geltungsbereich allgemein zulässig (entspricht einer GRZ von ca. 0,68). Eine darüber hinaus gehende Erweiterung oder Einschränkung dieser zulässigen Grundfläche für die in Absatz 4 genannten Anlagen ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts nicht erforderlich.

Auf eine Regelung zur zulässigen Bauhöhe soll aufgrund der Lage des Plangebiets in der historischen Dorflage nicht verzichtet werden. Das Regelungserfordernis ergibt sich aus der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie dem Schutz des Ortsbildes insgesamt. Das Ortsbild wird durch die Bebauung um den Dorfteich und die Dorfkirche geprägt. Das Regelungserfordernis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen umfasst im Wesentlichen den unbebauten, rückwärtigen Grundstücksbereich des Dorfgemeinschaftshauses.

Aus städtebaulichen- und Denkmalschutzgründen soll geregelt werden, dass sich der zusätzliche Baukörper des Feuerwehrgerätehauses gegenüber der bestehenden Bebauung unterordnet und das gewachsene Erscheinungsbild des Dorfensembles nicht nachhaltig stört. Dies ist gewährleistet, wenn, wie geplant, der zusätzliche Baukörper des Feuerwehrgerätehauses ca. 2 m unter dem Bestandsgebäude des Dorfgemeinschaftshauses zurück bleibt.

Folgende, max. zulässige Höhen baulicher Anlagen (über NHN) werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- 86,0 m über NHN für den rückwärtigen Grundstücksbereich,
- 88,5 m über NHN für den vorderen Grundstücksbereich des Dorfgemeinschaftshauses.

Die max. zulässige Höhe bezieht sich auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen und ist in der Planzeichnung entsprechend bezeichnet. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bildet die Geländeoberkante von 79,0 m über NHN gem.

Vermesserggrundlage. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass der Baukörper des Feuerwehrgerätehauses hinter der Gebäudehöhe des Dorfgemeinschaftshauses deutlich zurück bleibt.

Für technische Aufbauten und ähnliche Anlagen wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

- 3. Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von technischen Aufbauten sowie Schornsteinen, Lüftungsrohren und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung der Baugrenzen im Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung gem. dem städtebaulichen Konzept zu schaffen. Die Baugrenze verläuft direkt entlang der östlichen, südlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 49. Zum nördlich gelegenen Friedhof springt die Baugrenze um 3 m von der Geltungsbereichsgrenze zurück. Dies dient insbesondere der Sicherung einer begrünten Übergangszone zum Friedhof sowie zum Schutz des ortsbildprägenden Baumes (Ulme).

Die Ausweisung des Baufeldes erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Umsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses.
- Sicherung einer begrünten Übergangszone zwischen dem geplanten Feuerwehrgerätehaus und dem Friedhof,
- Schutz eines ortsbildprägenden Baumes,
- Umsetzung der Anforderungen des Bauordnungsrechts sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Bauweise

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist keine Bauweise für das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses festgesetzt. Für die 1. Änderung besteht ebenfalls kein Erfordernis zur Festsetzung einer Bauweise.

2.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind in Dorfgebieten zulässig. Nebenanlagen sind zulässig, die dem Nutzungszweck des im Dorfgebiet gelegenen Grundstücks dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen. Hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ergibt sich kein Regelungserfordernis für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Für das geplante Feuerwehrgerätehaus ist ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 5 Kfz erforderlich. Die Stellplätze sowie ein Carport sollen im nördlichen Anschluss an das Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist eine max. zulässige GRZ von 0.45 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze, Wege und Zufahrten um 50% (hier: um 295 m²) überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit um 295 m² ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ausreichend.

Im Zuge der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses entfällt der auf dem Grundstück befindliche Parkplatz mit insgesamt 6 Stellplätzen. Vollständiger Ersatz soll auf dem gegenüber liegenden Flurstück 51 geschaffen werden, welches sich im Eigentum der Stadt befindet.

2.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in zentraler Ortslage geschaffen. Von der 1. Änderung des Bebauungsplans sind daher auch immissionsschutzrechtliche Belange berührt, da von einem Feuerwehrgerätehaus erhebliche Geräuschemissionen (Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinshorn) ausgehen können. Als zulässige Art der Nutzung ist weiterhin Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen des Verfahrens wurden alternative Standorte auch unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen geprüft (s. Kapitel II 1.1 Vorhabenbeschreibung städtebauliches Konzept). Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Standorte außerhalb des Ortskerns aufgrund naturschutzrechtlicher Belange nicht in Frage kamen.

Von dem geplanten Feuerwehrgerätehaus werden zusätzliche, zum Teil auch erhebliche Geräuschemissionen auf schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. das Wohnen in der Nachbarschaft, ausgehen. Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 30-40 m) zum vorgesehenen Standort des Feuerwehrgerätehauses. Für die maßgeblichen Immissionsorte sind vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Regionalabteilung Ost, Immissionsschutz, die folgenden Immissionsrichtwerte als max. zulässige Obergrenze ermittelt worden:

60 dB(A) am Tag und 50 bzw. 45 dB(A) in der Nacht.

Für seltene Ereignisse, so die Stellungnahme des LUGV, betragen die Immissionsrichtwerte 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Diese dürfen durch einzelne Geräuschspitzen um nicht mehr als 20 dB(A) am Tage und 10 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Ein Überschreiten der Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“ im Sinne der TA Lärm ist nicht auszuschließen.

Die Feuerwehr erfüllt eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes, weshalb hier die Sozialadäquanz angenommen wird. Dennoch können besonders bei Nachteinsätzen der Feuerwehr für die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen Störungen und Belästigungen auftreten. Diese Störungen gehen jedoch zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung aus und sind als sozialadäquat hinzunehmen. Lt. Stellungnahme des LUGV werden Störungen aufgrund des Betriebs eines Feuerwehrgerätehauses nicht als entgegenstehender immissionsschutzrechtlicher Belang gewertet. Das heißt, dass keine erheblichen Belästigungen i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG zu erwarten sind. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2.4 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Pflanzbindungen werden vollständig für den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

Die Festsetzungen lauten:

- 4. Im Dorfgebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5. Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Mülltonnenplätze sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6. Die Befestigungen von Fußwegen sowie sämtlicher Stellflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5 Sonstige Festsetzung

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- 7. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“ treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**
- 3. Vereinbarkeit der Planung mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Naturpark Märkische Schweiz“**

Die Naturparkverwaltung „Märkische Schweiz“ hat zum Bauvorhaben Neubau Feuerwehrräthaus Hohenstein mitgeteilt, dass das Vorhaben aus Ihrer Sicht – auf Basis der Naturparkverordnung- nicht relevant ist.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine Anfrage zur Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken des LSG beim zuständigen Ministerium am 16.05.2014 gestellt worden. Das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) hat mit Schreiben vom 11. Juni 2014 mitgeteilt, dass die geplante Änderung, die der Errichtung eines zentral gelegenen Feuerwehrräthaus dient und sich in den bebauten Ortskern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gliedert, nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Naturparks Märkische Schweiz steht (siehe auch Seite 8, Pkt. 5.2. Fachplanungen und Flächennutzungsplan).

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemei-

nen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“ ist die Erweiterung der Baugrenzen, die Festsetzung einer GRZ von 0,45 sowie Festsetzungen zur max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

4.1 Bestandsaufnahme und Konfliktdarlegung

Boden

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine höhere Versiegelung des Grundstücks des Dorfgemeinschaftshauses planungsrechtlich zulässig. Die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,45 entspricht einer zulässigen Versiegelung von 585 m². Auch wenn mit der 1. Änderung des Bebauungsplans eine höhere Versiegelung im Plangebiet erfolgt, wird doch dem § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) entsprochen, da durch die Nachverdichtung einer bereits gut erschlossenen und für Siedlungszwecke bereits genutzten Fläche, mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

Wasser

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser durch eine Verringerung der Versickerungsfunktion und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung und Verdichtung des Bodens durch Gebäude erfolgt insgesamt nicht, da gem. der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu beseitigen oder zu nutzen ist. Die Entsorgung kann durch Versickerung, Verregnung, Verrieselung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer erfolgen, wobei die Versickerung vorrangig durchzuführen ist. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks ausgeschöpft und dabei die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrüneten oberen Bodenschicht vollständig ausgenutzt (oberirdische Versickerung).

Flora und Fauna

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrgereätehauses auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses ist das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Baufeld erweitert worden. Weiterhin wird eine GRZ von 0,45 für den Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzt.

Mit der Umsetzung des Städtebaulichen Konzepts auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses ist der Verlust von nicht geschützten Bäumen (Sauerkirschbaum, Apfelbaum, Pfirsichbaum und Korkenzieherweide) verbunden.

Direkt auf der Grundstücksgrenze zum Friedhof befindet sich jedoch eine nach Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg geschützte Ulme, die erhalten bleiben soll. Die Ulme hat neun Stämme, wovon zwei, aufgrund von Fäulnisschäden, entfernt werden müssen. Die Ausweisung des Baufeldes im Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Sicherung des Lebensraumes der Ulme. Das Baufeld beginnt in einem Abstand von 3 m zu der Ulme. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund der Ausweisungen im Bebauungsplan keine nachhaltigen Schäden am Wurzelwerk, dem Stamm und der Baumkrone entstehen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung hat am 10.04.14 ein Ortstermin mit Herrn Kießling, ECOPLAN- Forschungsbüro für Landschaftsökologie, Naturschutz und Umweltplanung, stattgefunden. Im Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass von der Planung keine Beeinträchtigungen auf im Plangebiet vorkommende Tier- und Pflanzenarten ausgehen. Auch wenn das Frühjahr 2014 sehr mild war, soll im Juni eine zweite Ortsbesichtigung erfolgen, um diese Aussage zu bestätigen.

Klima und Luft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt ein Verlust an Freiflächen durch Überbauung und Versiegelung. Die Auswirkungen der 1. Änderung auf die Schutzgüter Klima und Luft ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs (1.300 m²) sehr gering bzw. unwesentlich.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt ein nachhaltiger baulicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Dieser wird jedoch so verträglich wie möglich erfolgen, da das Bauvorhaben in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entwickelt worden ist.

III. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 22.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 07.03.2014.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 18.03.2014 im Dorfgemeinschaftshaus Hohenstein durchgeführt. Die Bekanntmachung der Erörterungsveranstaltung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 07.03.2014.

Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben der Stadt vom 22.04.2014.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 22.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Strausberg am 11.04.2014.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung haben sich keine festsetzungsrelevanten Änderungen ergeben. Hinweise wurden vorgebracht, die teilweise in die Planung eingeflossen sind.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss ist in der Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2014 gefasst worden.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/91, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/ Nr.39)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.August.2013 (BGBl. I S. 3154).
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
- Brandenburg - vom 21. Januar 2013, (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) vom 15.03.1974, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274 und Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

V. ANLAGEN

Liste der textlichen Festsetzungen

1. **Im Dorfgebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO unzulässig:**
 - **Gartenbaubetriebe,**
 - **Tankstellen.***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*
2. **Im Dorfgebiet ist die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
3. **Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von technischen Aufbauten sowie Schornsteinen, Lüftungsrohren und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
4. **Im Dorfgebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5. **Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Mülltonnenplätze sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6. **Die Befestigungen von Fußwegen sowie sämtlicher Stellflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. **Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein“ treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Hinweise

1. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen sind Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch- Oderland zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.
2. Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege in Frankfurt (Oder) bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben.
3. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde/ Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Baumschutzsatzung sowie die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg Anwendung.

Pflanzliste (Empfehlung)

Bäume:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Bastard-Eiche	(Quercus robur x petraea)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Flatter-Ulme	(Ulmus laevis)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Sand-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

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