Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 27/99

„Wohnbebauung in Hohenstein“

- Satzungsexemplar -

Stand: Februar 2000

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 27/99
„Wohnbebauung in Hohenstein“

Stadt Strausberg
Dezernat III
- Stadtplanungsamt -

Inhalt:

1.	Planungsanlaß und Erforderlichkeit	2
2.	Plangebiet	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
2.2.1	Räumliche Einbindung des Ortsteils Hohensteins	3
2.2.2	Verkehrsanbindung des Ortsteils Hohensteins	4
2.2.3	Bestandsbeschreibung der Dorfstruktur	4
2.3	Bevölkerungsentwicklung	6
2.4	Planungsrechtliche Einordnung des Bestandsgebietes	6
3.	Planungsvorgaben	7
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Fachplanungen / Rahmenplanungen /sonstige Planungen	8
3.3.1	Landschaftsplan	8
3.3.2	Dorfentwicklungsplanung	8
3.3.3	Landschafts- und Naturschutzgebiet, FFH-Gebiete	9
3.3.4	Denkmalpflege	9
4.	Planungsgrundsätze - Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	10
4.1	Ergänzungsflächen	10
4.2	Bestandsentwicklung	11
4.3	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	11
5.	Planinhalt und Festsetzungen	12
5.1	Art und Maß der Nutzung	12
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.3	Erschließung	15
5.3.1	Verkehrliche Erschließung	15
5.3.2	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	16
5.5	Immissionsschutz	19
6	Denkmalschutz / Bodendenkmale	20
7.	Rechtsgrundlagen	20
8.	Anhang	21
8a)	Pflanzliste - Liste ökologisch standortgerechter Gehölzarten	21
8b)	Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen	22
9	Verfahren	24
	Bebauungskonzept	

1. Planungsanlaß und Erforderlichkeit

Für den Ortsteil Hohenstein ist eine Erweiterung der Wohnfunktion unter Beachtung der dörflichen und ortsbildprägenden Strukturen vorgesehenen. Das historische Ortsbild von Hohenstein ist heute noch erkennbar. Prägend ist der Dorfanger mit den umliegenden Hofstellen. Sowohl die Hofstellen als auch die in jüngerer Zeit erbauten Wohnhäuser verfügen über ausgedehnte Nutzgärten, die zusammen mit den teilweise vorhandenen Gehölzstreifen am westlichen Rand der Ortslage eine klare Abgrenzung zum Landschaftsraum bilden.

Entsprechend der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung soll Hohenstein die Aufgabe einer ländlichen Versorgung auch für Ruhlsdorf und Gladowshöhe übernehmen. Dies bedingt eine Mindestauslastung der vorhandenen und aufzubauenden dörflichen Strukturen mit Kirche, Dorfgaststätte, Laden und gemeindlichen Einrichtungen.

Die Erhaltung Hohensteins als Dorf mit intakter Sozialstruktur ist nur möglich, wenn insbesondere für junge Familien ein Wohnraumangebot geschaffen wird. Hierfür muß eine dem Ort angemessene Ausweisung von neuem Wohnbauland entsprechend der Dorfentwicklungsplanung erfolgen, etwa durch Lückenbebauung und Abrundung des Ortes. Zudem soll durch die Umnutzung eines gewissen Teils ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Vermehrte Bauanfragen, vor allem von ortsansässigen Bewohnern, verdeutlichen den Umfang des Bauinteresses in Hohenstein. Der Umfang der angestrebten Wohnbaulandausweisung bezieht sich ausschließlich auf die Eigenentwicklung des Ortes und entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für ländliche Gemeinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil einschließlich der angrenzenden rückwärtigen Gartengrundstücke. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit richtet sich hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die vorgesehenen Ergänzungsflächen befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Gartenbereichen, die meist mit Nebengebäuden bebaut sind. Da sich hier Wohngebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht einfügen, ist zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ergänzungsflächen, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind, wurden nur im geringem Umfang in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.01.1999 durch die Stadtverordnetenversammlung in Strausberg gefaßt. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gemäß § 1 BauGB erreicht werden. Da die Erschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert ist, wird ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB erarbeitet. Hier werden nur die Festsetzungen getroffen, die zur Erreichung der entsprechenden Planungsziele im Bestandsgebiet erforderlich sind.

Im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch die Planung in Gebieten, in denen bereits nach § 34 BauGB Baurecht für eine Wohnbebauung besteht, keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da hier die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht erweitert werden. Die Erarbeitung des Grünordnungplanes bezieht sich hinsichtlich der Eingriffs- , Ausgleichsbilanzierung auf die geplanten Erweiterungsflächen. Darüber hinaus werden die landschaft- und ortsbildprägenden Elemente gesichert und weiterentwickelt.

2. Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt mit einer Fläche von 13,5 ha den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit folgenden Flurstücken der Flur 2 , der Gemarkung Hohenstein:

- ganz im Geltungsbereich
  17/2; 17/3, 17/5; 19/1; 145; 28/2; 28/4; 28/5, 28/6; 43/1; 45/5; 141; 142; 56/2; 36/1; 38/1; 38/2; 41/2; 41/3; 41/4; 41/7; 41/8; 41/9; 41/10; 42/1; 45/1; 45/4; 46/3; 46/5; 47/1; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 46/1; 137; 148; 151;

- teilweise im Geltungsbereich:
  21/2; 21/3; 23/1; 144; 146; 29/1; 28/1, 47/2; 47/3; 55/1; 56/3; 58/2; 58/3; 46/4; 38/3; 41/1; 41/5; 41/6; 41/11; 42/2; 45/2; 45/3; 46/6; 26/1; 9/1; 16/6; 16/5; 16/7; 16/4; 16/3; 16/2; 16/1; 13/1; 152; 12/1; 46/2; 132; 136;

- Im Osten und Westen verlaufen die Grenzen des Geltungsbereiches in einem Abstand von etwa 50 bis 60 Meter parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Dies entspricht größtenteils dem rückwärtigen Zaunverlauf der Gärten, der teilweise auch die Begrenzung der Flurstücke darstellt. Bei sehr tiefen Gartengrundstücken verläuft die Grenze entlang der rückwärtigen Gebäudekanten.

- Im Süden des Plangebietes endet der Geltungsbereich mit den letzten bebauten Grundstücken , Garziner Straße 6b und 7.

- Lediglich im Norden werden landwirtschaftliche Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen. Es handelt sich jeweils um einen 40 m tiefen Streifen zu beiden Seiten der Klosterdorfer Straße. Im Westen der Klosterdorfer Straße hat die Fläche eine Länge von 40 m, ausgehend von der nördlichen Grundstücksgrenze der Klosterdorfer Straße 7. Die Fläche östlich der Straße hat eine Länge von etwa 90 m, gemessen von den nördlichen Gebäudekanten der Hofstelle Klosterdorfer Straße 6.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Räumliche Einbindung des Ortsteils Hohenstein

Das ehemalige Dorf Hohenstein ist seit dem 06.12.1993 auf der Grundlage des 3. Gemeindegliederungsgesetzes und auf Beschluß der Gemeindemitglieder Hohensteins verwaltungstechnisch ein Ortsteil Strausbergs. Hohenstein liegt etwa 5 km östlich des Stadtgebietes Strausbergs am westlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Märkische Schweiz". Der ebenfalls zur Stadt Strausberg gehörende Ortsteil Ruhlsdorf befindet sich ca. 1,5 km östlich und der Ortsteil Gladowshöhe ca. 2 km südwestlich von Hohenstein.

Naturräumlich prägend für den leicht hügeligen Landschaftsraum im Bereich Hohenstein sind bereits die Ausläufer der Buckower Hügel- und Kessellandschaft, die das Rote Luch und das Kerngebiet der Märkischen Schweiz um Buckow-Waldsieversdorf entlang des Stöbberlaus in Richtung Altfriesland umfaßt. Etwa 200 m südöstlich des Ortes Hohenstein befindet sich das Naturschutzgebiet „Ruhlsdorfer Bruch".

Der Landschaftsraum um Hohenstein wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Etwa 1.000 ha, ca. 2/3 des ehemaligen Gemeindegebietes sind als landwirtschaftliche Nutzfläche einzuordnen. Den Hauptanteil hiervon bewirtschaftet die Agrargenossenschaft Hohenstein mit ca. 650 ha Fläche.

2.2.2 Verkehrsanbindung des Ortsteils Hohenstein

Hohenstein wird über die Dorfstraße als Ortsdurchfahrt der Landesstraße 34 örtlich sowie überörtlich für den motorisierten Individualverkehr nach Strausberg und in die Märkische Schweiz erschlossen. Die Verkehrsbelastung liegt aktuell bei ca. 5.000Kfz/24h.
Die Ortsdurchfahrt verfügt nur bedingt über befestigte Gehwege. Besondere Radverkehrsanlagen entlang der L 34 existieren nicht. Die Kreisstraße 6418 verbindet Hohenstein mit dem Ortsteil Gladowshöhe und der Nachbargemeinde Rehfelde. Verkehrsbelastungen der Kreisstraße liegen nicht vor.

Der Ortsteil Hohenstein wird durch mehrere Regionalbuslinien werktags und am Wochenende nach Strausberg und in die Märkische Schweiz gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle Hohenstein liegt in zentraler Lage am Dorfanger und erschließt den Ortsteil in einer maximalen fußläufigen Entfernung von 450 m.

2.2.3 Bestandsbeschreibung der Dorfstruktur

Baulicher Bestand und Nutzung
Die Gründungszeit des Dorfes Hohenstein wird im 12. bzw. 13. Jahrhundert angenommen. Die Dorfform Hohensteins entspricht der für die Besiedlung der Mark Brandenburg typischen Form eines straßenbegleitenden mit Hofstellen umbauten Angers. An diesen ortsbildprägenden Strukturen hat sich, bis auf wenige Erweiterungen durch Wohnhäuser im Süden und Norden des Ortes, kaum etwas verändert. Der historische Teil der Dorfanlage ist in Nord-Süd-Richtung angelegt worden. Die Dorferweiterung in jüngerer Zeit erfolgte hauptsächlich quer zur historischen Ortsausrichtung entlang der Dorfstraße in Ost-West-Richtung.

Während der Bereich südlich der Dorfstraße mit überwiegend erhaltenen historischen Hofstellen rund um den Dorfteich, der Feldsteinkirche und dem Friedhof ein weitgehend geschlossenes homogenes dörfliches Ensemble bildet, weist die Dorfmitte und der nördliche Teil der Angerbebauung ein heterogenes, teilweise gestörtes Bild auf. Insbesondere der Einmündungsbereich der Garziner Straße in die Dorfstraße am Kopf der ehemaligen Gaststätte „Zum grünen Baum" (zur Zeit Weiterbildungs- und Umschulungsstätte „KdT GmbH") als ungestalteter Platzraum sowie die gegenüberliegende Brachfläche östlich des Angers wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.

Einige der Gehöfte werden noch zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Viele der alten Scheunen und Stallanlagen stehen jedoch inzwischen leer oder werden als Abstellräume bzw. Garagen genutzt. Neben der dominierenden dörflichen Einzelhausbebauung gibt es im Ortsteil Hohenstein mehrere Geschoßwohnungsbauten mit jeweils vier bis sechs Wohnungen.

Einrichtungen des Handels bzw. Dienstleistungsbetriebe sind im Ortsteil Hohenstein nicht vorhanden. Lediglich eine Vulkanisierwerkstatt bzw. Reifenservice befindet sich am westlichen Ortseingang auf dem alten Gutshofgelände. Die Wirtschaftsstruktur des Ortsteils Hohenstein ist nach wie vor durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Agrargenossenschaft Hohenstein bestimmt mit ihren weitläufig angelegten, teilweise ungenutzten Stallanlagen zur Rinderhaltung den östlichen Ortseingangsbereich von Hohenstein. Der Betrieb betreibt Pflanzenproduktion und Milchviehhaltung auf etwa 650 ha Fläche (davon ca. 200 ha stillgelegt). Die Produktion liegt derzeit bei 400 Rindern. Neben der Agrargenossenschaft Hohenstein - mit 13 Beschäftigten der zweitwichtigste Arbeitgeber am Ort - gibt es insgesamt vier Wiedereinrichter im Haupterwerb und zwei im Nebenerwerb.

Freiraumstruktur

Prägend für die Freiraumstruktur in Hohenstein ist der Dorfanger, der entsprechend der Ausrichtung der historischen Dorfanlage in Nord-Süd-Richtung entlang der Klosterdorfer Straße im Norden und der Garziner Straße im Süden verläuft. Der ursprünglich zusammenhängende Dorfanger wird durch die Dorfstraße zerschnitten.

Im Bereich der südlichen Angerbebauung bilden die historischen Hofstellen mit den dazugehörigen Gärten ein zu erhaltendes kulturhistorisches Dorfensemble. Der Dorfteich ist mit Weiden, Büschen und anderen Bäumen dicht umsäumt. Der südliche Ortsrand ist durch wertvolle Hecken und Obstbaumwiesen in die Landschaft eingebunden.

Der nördliche Teil des Dorfes verfügt durch den alleeartigen Baumbestand an der Klosterdorfer Straße sowie durch private Gärten, ebenfalls über sehr gute Grünstrukturen. Am nördlichen und südliche Ende des Angers ist jeweils ein Kleingewässer vorhanden.

Der Eingangsbereich der Garziner Straße wird durch die platzartige Erweiterung des Straßenraumes bestimmt. Das einzige Grünelement ist hier die Kastanie der ehemaligen Gaststätte. Infolge des großen Parkraumbedarfs für die Teilnehmer der KdT-Bildungsmaßnahmen wird der gesamte Platz vor der Kirchhofmauer als Parkplatz genutzt.

An den Grünflächen haben die Hausgärten im Ortsteil Hohenstein als private Grünflächen den höchsten Anteil. Hinter den rückwärtigen Gebäudekanten der Nebenanlagen und Schuppen erstrecken sich sowohl westlich als auch östlich Nutzgärten in einer Tiefe von ca. 20 m. Dominierend sind hier Obst- und Gemüsebeete sowie Kleintierhaltung.

Die Ortslage Hohensteins wird im Westen klar durch einen Gehölzstreifen von der offenen Landschaft abgegrenzt. Der östliche Ortsrand dagegen weist starke gestalterische Defizite auf. Dieser ist weder baulich noch durch Grünstrukturen klar gefaßt. Der Gebäudekomplex der Agrargenossenschaft Hohenstein verstärkt den diffusen Eindruck des östlichen Ortseinganges. Eine Eingrünung des landwirtschaftlichen Anlagenkomplexes als südliche und westliche Begrenzung sollte angestrebt werden.

Infastruktur

Im Bereich Hohenstein sind aufgrund der geringen Einwohner-/Schülerzahlen keine öffentlichen Schuleinrichtungen vorhanden. Die nächste, für den Einzugsbereich zuständige Grundschuleinrichtung befindet sich in der Stadt Strausberg, Otto-Grotewohl-Ring 69 (1. Grundschule). An der Dorfstraße 4 im Ortsteil Hohenstein befindet sich ein privates Schulungs- und Ausbildungszentrum (Kdt GmbH) in dem Umschulungsmaßnahmen für Erwachsene durchgeführt werden.

Die Kindertagesstätte im Ortsteil Hohenstein nördlich der Dorfstraße am Hohensteiner Anger ist aufgrund der rückläufigen Kinderzahlen im August 1995 geschlossen worden. Mit Stand von Dezember 1996 sind, nach Auskunft des Jugend-, Sport- und Kulturamtes Strausberg im Bereich Hohenstein und Ruhlsdorf, nur wenige unter 6-jährige Kinder mit Betreuungsbedarf vorhanden.

Am Standort der ehemaligen Kindertagesstätte betreibt der „Soziale Hilfe-Verband-Strausberg" als gemeinnütziger Verein das „KIDS-Projekt". Hier werden Hortkinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren betreut.

Im Ortsteil Hohenstein ist der ehemalige Standort der Grundschule, nördlich des Dorfteiches, Sitz der gegenwärtigen Ortsteilverwaltung.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der ehemaligen Gemeinde Hohenstein (Hohenstein, Ruhlsdorf und Gladowshöhe) ist seit 1990 von 391 Einwohnern auf 356 Einwohner im Jahr 1994 gesunken. Seither hat sich eine gewisse Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung eingestellt. 1996 waren 357 Einwohner im ehemaligen Gemeindegebiet Hohenstein gemeldet.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurde ermittelt, daß der Bevölkerungsrückgang in den Jahren 1990 bis 1992 überwiegend auf Wegzüge zurückzuführen ist, während der Bevölkerungsrückgang seit 1993 im wesentlichen durch Sterbeüberschüsse bedingt war.

Die Altersstruktur der Bevölkerung ist mit einem Anteil von nur 7 % der Bevölkerung im Alter bis zu 6 Jahren bei gleichzeitig 14 % der Bevölkerung im Alter über 65 Jahren ungünstig. Die vorgesehene Baulandausweisung soll daher vorrangig die erforderlichen Zuzüge für eine Bevölkerungsstabilisierung ermöglichen.

2.4 Planungsrechtliche Einordnung des Bestandsgebietes

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, wobei die Grenze zum Außenbereich nach § 35 BauGB hinter den rückwärtigen Nebengebäude (Scheunen, Schuppen, Ställe oder Remisen) verläuft. Im Kommentar zum BauGB von Dr. Hermann Brügelmann erschienen im Verlag W. Kohlhammer wird zur Feststellung, daß der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Vorhaben des Innenbereichs beginnt, klargestellt. „Unter Vorhaben sind nicht nur die Hauptgebäude (Wohnhaus, landwirtschaftlicher Hof, Gewerbebetrieb) zu verstehen, sondern auch Nebenanlagen, die häufig im hinteren Teil des Grundstücks errichtet werden, etwa Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen (OVG Saar Urt. v. 02.10.1981 2 Z 2/80 - BRS38 Nr. 73; Urt. v. 27.01.1982 - 2 R 22/81 - BRS39 Nr.60). Falls dieser hintere Grundstücksbereich nicht ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet würde, wären derartige Anlagen i.d.R. nach § 35 BauGB planungsrechtlich unzulässig."

Da der Siedlungsbereich von Hohenstein als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen ist, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise der Grundstücke, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, welche in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es in dem Baugebiet allgemein zulässig ist. Ausgehend von den vorhandenen Nutzungsarten ist der Ortsteil Hohenstein einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO zuzuordnen. Dorfgebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe.

Laut § 34 Abs. 1 BauGB muß sich ein Vorhaben auch hinsichtlich seines Maßes, der Bauweise der Grundstücke, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hohenstein wird geprägt durch straßenseitig errichtete Wohngebäude und Stallungen, Scheunen oder Schuppen in den hinteren Grundstücksbereichen. Eine Wohnnutzung in der zweiten Reihe würde sich nicht einfügen, da sie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, den in der Umgebung vorzufindenden Rahmen überschreitet. Es ist davon auszugehen, daß bei erstmaliger Zulassung eines Wohnhauses weitere analoge Vorhaben folgen. Diese Entwicklung würde bodenrechtliche Spannungen hervorrufen (zu hoher Versiegelungsgrad, Verkehrsaufkommen u.s.w.), welche mittels Planungsinstrument bewältigt werden müssen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Sinne der Raumordnung und Landesplanung ist eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität und Funktionsfähigkeit vorhandener Siedlungsgebiete unter Erhalt der historisch gewachsenen Dorfstruktur anzustreben. Für Gebiete, die gemäß LEP nicht zu den potentiellen Siedlungsbereichen bzw. weiteren Siedlungsschwerpunkten gehören, ist die Beseitigung von Defiziten bei der Wohnraumversorgung vorrangig mit dem Ziel der Stabilisierung der vorhandenen Einwohnerzahlen zu betreiben. In begrenztem Umfang - im Rahmen der raumordnerischen Zielsetzungen - ist für das Planungsgebiet ein Bevölkerungszuwachs bei der Flächenentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sollen für Siedlungstätigkeiten vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale aktiviert werden.

Im Regionalplan ist das ehemalige Gemeindegebiet Hohenstein nicht als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen. Eine angemessene Ausstattung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist jedoch auch bei rückwärtigen Bevölkerungszahlen zu gewährleisten.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Ziel formuliert, die Eigenständigkeit des Ortsteils Hohenstein zu wahren. Dabei soll das Wohnen gestärkt und der Tourismus neben der Landwirtschaft als zusätzliche Einkommensquelle erschlossen werden.

Die Ortslage Hohenstein wird im FNP entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und der angestrebten zukünftigen Entwicklung in ihrer Gesamtheit als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Danach ist in Dorfgebieten auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die gewerbliche Nutzungsstruktur, im Sinne gewerblicher Bauflächen gemäß § 1 BauNVO, beschränkt sich auf einen Gewerbebetrieb in Hohenstein - WEREC GmbH (Werkstoff-Recycling) - nördlich der Dorfstraße in Richtung Ruhlsdorf. Der Betrieb ist mit 20 Arbeitsplätzen (Stand 1995) der größte Arbeitgeber am Ort.

Obwohl dem Ortsteil Hohenstein keine Versorgungsfunktion entsprechend der zentralörtlichen Gliederung zukommt, ist im Sinne der landesplanerischen Zielsetzung auch in ländlichen Räumen eine angemessene Ausstattung mit Dienstleistungen, u.a. Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten. Eine Mindestausstattung mit privatem Handel/Dienstleistung für periodischen Bedarf, konzentriert auf den Ort Hohenstein, ist anzustreben. Ob dieses Ziel erreicht werden kann, wird im wesentlichen davon abhängig sein, ob die Abwanderung weiterer Bevölkerungsteile zu stoppen ist, bzw. langfristig wieder Bevölkerungszuwächse im Planungsgebiet zu erzielen sind.

Zur Deckung des Nachholbedarfs wird im FNP eine Fläche von ca. 1,2 ha angegeben. Aufgrund der landesplanerischen Aussagen wird langfristig ein Bevölkerungswachstum um maximal 10 % angenommen. Dies entspricht bei der Einwohnerzahl des Planungsgebietes von 357 Einwohnern (Stand November 1996) einer Zahl von 36 Einwohnern. Entsprechend einer Bevölkerungszielzahl von rund 390 Einwohnern ergibt sich ein weiterer Wohnbaulandbedarf von etwa 0,8 ha. Insgesamt wird im FNP von einem Nachhol- und Wachstumsbedarf an Wohnbauland von insgesamt 2,0 ha oder ca. 31 Wohneinheiten ausgegangen. Für die Wohnbaulandentwicklung sind im FNP vorrangig Flächen im Innenbereich sowie unter- oder ungenutzte Bereiche in der Ortslage vorgesehen. Dies soll durch Lückenschließungen und durch die Bildung einer 2. Baureihe - dort wo das historische Dorfbild es zuläßt - erfolgen.

In Hohenstein sind eine Vielzahl ehemals zu landwirtschaftlichen Zwecken dienende, heute leerstehende Nebengebäude (Stallanlagen, Scheunen) vorhanden. Sie bieten bei Um- und Ausbau zusätzliches Wohnraumpotential, das sich kurzfristig aktivieren ließe. In Übereinstimmung mit der Dorferneuerungsplanung, in deren Verlauf eine intensive Bürgerbeteiligung stattgefunden hat, sind für den Ortsteil Hohenstein im FNP folgende Bereiche für den Wohnungsneubau bzw. die bauliche Verdichtung vorgesehen:

1. Geringe Neubauentwicklung am nördlichen Ortsausgang (Klosterdorfer Straße); Einfamilienhäuser als Doppel- bzw. Einzelhäuser
2. Neubebauung der brachliegenden Fläche östlich des Dorfangers Hohenstein (zwischen Dorfstraße 9 und 11) mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Versorgungseinrichtungen
3. Bebauung der Fläche südlich Dorfstraße 2f - 3 mit Einzel- und Doppelhäusern
4. Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in der 2. Baureihe westlich der Klosterdorfer Straße Nr. 7 - 14, östlich der Klosterdorfer Straße Nr. 4 und 5 sowie Garziner Straße Nr. 6a und 9 - 10 unter Einhaltung der historischen Scheunenfluchtlinie
5. Baulückenschließungen in der 1. Baureihe mit straßenseitiger Erschließung

3.3 Fachplanungen / Rahmenplanungen /sonstige Planungen

3.3.1 Landschaftsplan

Der als Entwurf vorliegende Landschaftsplan stellt für den Ortsteil Hohenstein entsprechend der vorzufindenden Nutzungen innerhalb der Ortslage die Biotoptypen Siedlungsbereich, Friedhof, Kleingewässer, Kleingartenanlage sowie Frischwiese einschließlich Intensivgrasland und aufgelassene Wiese dar. Der an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum ist dem Biotoptyp Acker zuzurechen. Entsprechend der aufgeführten Biotoptypen wird die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering, geringfügig bis mäßig und als mäßige Bedeutung ausgewiesen.

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 bestehenden Nauturdenkmale sind zu erhalten und zu pflegen. Die vereinzelt vorzufindenden Frischwiesen sind durch 1 bis 3jährige Mad oder extensive Beweidung zu pflegen.

3.3.2 Dorfentwicklungsplanung

Entsprechend den Zielen der Dorfentwicklungsplanung soll Hohenstein zum „Entwicklungsschwerpunkt" der Orte Hohenstein, Ruhlsdorf und Gladowshöhe qualifiziert werden. Eine Erweiterung der Wohnfunktion wird nur im Rahmen der Lückenbebauung und Abrundung des Ortes gesehen. Die Dorfentwicklungsplanung ermittelte für den Ortsteil Hohenstein Wohnbaupotentiale in einer Größenordnung von 44 Wohneinheiten. Dabei enthalten sind jedoch bereits die straßenseitig gelegenen „Baulücken". Das städtebauliche Konzept der Dorfentwicklungsplanung ist im Anhang beigefügt.

Mit Vorrang soll die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude für verschiedene Zwecke gefördert werden. Die Ansiedlung von Gewerbe, Handwerk und Handel sowie für Einrichtungen des Tourismus soll insbesondere durch die Förderung der Gebäudeumnutzung unterstützt werden.

Die Dorfentwicklungsplanung geht davon aus, daß die Sicherung und Förderung der landwirtschaftlichen Produktion der Weiterentwicklung des Dorfes dient. Zur Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft soll die gesamte Ortslage Hohensteins bauplanungsrechtlich als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurde eine umfangreiche Bürgerbeteiligung durchgeführt, in der verschiedene Varianten der Wohnbaulanderweiterung diskutiert wurden. Die Ausgangssituation stellten die sehr hohen Erwartungen der Bürger an eine Erweiterung des Ortes dar, die auf den ersten Flächennutzungsplanentwurf aus dem Jahr 1991 mit einer Wohnbaulandausweisung von 100 ha zurückzuführen ist.

Die der Dorfentwicklungsplanung zugrundeliegende Variante ist ein Kompromiß zwischen den Bürgerwünschen und den Zielen der Regional- und Landesplanung. Der Prozeß der Bürgerbeteiligung konnte mit einer breiten Akzeptanz der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung Ende 1995 abgeschossen werden. Durch Beschluß der Stadtverordneten hat die Planung eine Selbstbindungswirkung. Die Ziele der Dorfentwicklungsplanung wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

3.3.3 Landschafts- und Naturschutzgebiet, FFH-Gebiete

Hohenstein befindet sich in der Randlage des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Märkische Schweiz". Die nordwestliche Grenze des Naturparks verläuft entlang des Hohensteiner Pflasters südlich des Ortsteils Gladowshöhe, durch die Ortslage Hohenstein entlang der Dorfstraße Richtung Ruhlsdorf.

Das NSG „Ruhlsdorfer Bruch" zieht sich entlang des südöstlichen Randes des Stadtgebietes Strausberg in einer Entfernung von ca. 200 m südlich der Ortslage Hohensteins. Das NSG ist als wertvolles Feuchtwiesen-Niederungsgebiet mit größtenteils naturnahem Feuchtwald als Zeugnis kulturhistorisch typischer Landnutzungswiesen und im Biotopverbund der Gewässersysteme von besonderer Bedeutung.

Die Abgrenzungen des LSG „Naturpark Märkische Schweiz" entspricht auch der Abgrenzung eines Vogelschutzgebietes, in dem entsprechend der §§ 19a bis 19f BNatSchG die Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) zu beachten sind. Die Ortslage selbst, und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jedoch aus dem Schutzgebiet ausgeklammert. In ca. 150 - 200 m Entfernung ist die südliche Plangebietshälfte von den Grenzen des Europäischen Vogelschutzgebietes umgeben. Aufgrund der Randlage zum Schutzgebiet und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in der direkten Umgebung der Ortslage wird nicht von einer Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes ausgegangen. Zudem wird die Wohnbaulandentwicklung überwiegend in den bereits baulich beanspruchten Bereichen der Ortslage vorgesehen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wird jedoch bei der Erhebung der Flora und Fauna die Anlage 4 der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der §§ 19a bis 19f BNatSchG in Brandenburg (Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie in Brandenburg) besonders beachtet.

3.3.4 Denkmalpflege

Im Bereich Hohenstein ist der mittelalterliche Ortskern als Bodendenkmal textlich und auf einer Nebenzeichnung gekennzeichnet. Die Dorfkirche ist als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Bestehende Naturdenkmale sind die Roßkastanie am Dorfanger an der Straße nach Klosterdorf und die Roßkastanie neben der ehemaligen Gastwirtschaft.

4. Planungsgrundsätze - Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Planungsgrundsätze für die Ausweisungen des Bebauungsplanes leiten sich aus den Zielen der Dorfentwicklungsplanung und den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Vordergrund steht die Deckung des Nachhol- und Wachstumsbedarf an Wohnbauland. Die für das ehemalige Dorf Hohenstein prägende landwirtschaftliche Nutzung soll jedoch durch die geplante Wohnbaulandentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Daher ist auf die Belange der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Der vorgesehene Wohnungsbau soll unter Wahrung der ortsbildprägenden Strukturen erfolgen. Hier ist insbesondere der Erhalt des historischen Gebäudeensembles mit Anger und Dorfteich sowie die Beachtung der baulichen Abgrenzung der Ortslage zum Landschaftsraum zu nennen.

Die naturräumlichen Qualitäten des Ortsteils Hohensteins sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Gestalterische und landschaftsräumliche Mängel in der Ortslage sollen, soweit dies mit den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen möglich ist, behoben werden.

4.1 Ergänzungsflächen

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt durch die Abrundung der Ortslage, insbesondere durch die Zulässigkeit von Wohngebäuden in der zweiten Baureihe im Bereich der Klosterdorfer Straße. Im Unterschied zum südlichen Bereich des Ortsteils, der mit den überwiegend erhaltenen historischen Hofstellen rund um den Dorfteich, der Feldsteinkirche und dem Friedhof ein weitgehend geschlossenes homogenes dörfliches Ensemble bildet, weist der nördliche Teil der Angerbebauung ein heterogenes, teilweise gestörtes Bild auf. Neben vereinzelten Hofstellen mit zum Teil zerfallenen Nebengebäuden und Scheunen überwiegen hier einzelstehende Wohngebäude. Die Nebengebäude der Hofstellen und die Schuppen bzw. Remisen der Wohngrundstücke bilden den baulichen Abschluß des Ortsteils. Die geplante 2. Baureihe orientiert sich an dieser räumlichen Kante, so daß der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nicht weiter in den Landschaftsraum ausgedehnt wird. Die Abgrenzung der Nutzgärten zur landwirtschaftlichen Fläche bleibt so erhalten. Die Bauform der vorgesehenen 2. Baureihe wird auf Einfamilienhäuser eingeschränkt. Mit einer kleinteiligen Baustruktur soll eine Durchlässigkeit zum Landschaftsraum gewährleistet werden.
Die zulässige bauliche Dichte soll durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl erfolgen. Die Festsetzung einer GRZ als Verhältniszahl ist nicht sinnvoll, da die Grundstükke sehr unterschiedliche Größen aufweisen. Mit der Bilanzierung der absoluten Grundfläche kann der Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung genauer ermittelt werden.

Die vorhandenen, straßenseitig angeordneten Wohngebäude befinden sich in einem Bereich von ca. 5 bis 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes der vorhandenen zur geplanten Bebauung von mindestens 10 m soll die rückwärtige Bebauung in einem Bereich von 30 bis 45 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden. Dies entspricht in etwa der Lage der Nebengebäude innerhalb der Nutzgärten. Die sehr großen Gärten werden durch die bauliche Verdichtung in ihrer Nutzfläche eingeschränkt. Dennoch können große, der Dorfstruktur angepaßte, Gärten entstehen.

Weitere Wohnbaulandausweisungen erfolgen durch Baulückenschließung im Bereich der Dorfmitte. Insbesondere der Einmündungsbereich der Garziner Straße in die Dorfstraße am Kopf der ehemaligen Gaststätte „Zum grünen Baum" (zur Zeit Weiterbildungs- und Umschulungsstätte „KdT GmbH") als ungestalteter Platzraum sowie die gegenüberliegende Brachfläche östlich des Angers wirken sich negativ auf das Ortsbild aus. Auf dieser Brachfläche fügt sich, entsprechend der umliegenden Gebäude, eine zweigeschossige Bebauung in Form von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern ein. Aufgrund der zentralen Lage dieser Flä-

che sollte hier auch die Unterbringung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Laden, Gastronomie) ermöglicht werden. Als städtebaulich vertretbar wird hier eine GRZ von 0,25 angesehen. Eine weitere Baulücke befindet sich zwischen der Dorfstraße 3 und 2f. Hier soll zusätzlich auch eine 2. Baureihe ermöglicht werden.

Eine Abrundung im südlichen Bereich des Ortsteils ist nur in wenigen Bereichen vorgesehen. Auf den Grundstücken Garziner Straße 9 und 10 werden die rückwärtigen Baukanten der südlich angrenzenden Hofstellen fortgesetzt. Auf dem Grundstück Garziner Straße 6a soll der Bau einea Einfamilienhaus in der zweiten Reihe ermöglicht werden.

4.2 Bestandsentwicklung

Die Hofstellen in Hohenstein prägen ganz maßgeblich die historische Dorfstruktur. Einige der Gehöfte werden noch zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Viele der alten Scheunen und Stallanlagen stehen jedoch inzwischen leer oder werden als Abstellräume bzw. Garagen genutzt. Vereinzelt werden bereits Nebengebäude restauriert. Um jedoch den weiteren Zerfall der historischen Bausubstanz zu erhalten, müssen die Nebenanlagen und Scheunen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Daher erhält die vorhandene Bausubstanz auch für die Erweiterung der Wohnfunktion Bedeutung.

Da die Scheunen und Nebengebäude eine für Wohnzwecke sehr hohe Geschoßfläche aufweisen, ist eine Untergliederung in mehrere Wohneinheiten möglich. Um jedoch eine für das Dorf ungewöhnliche Wohndichte zu vermeiden, soll die Anzahl der Wohneinheiten je Hofstelle bzw. Grundstück beschränkt werden. Ausgenommen sind hier Sonderwohnformen wie zum Beispiel Behinderten- oder Altenpflegeheime, die konzeptionell eine Gesamtanlage darstellen. Die Begrenzung der Wohneinheiten soll auch dazu beitragen, daß die landwirtschaftliche Prägung Hohensteins nicht vollständig überformt wird und eine insgesamt ausgeglichene Nutzungsmischung erhalten bleibt. Gleichzeitig werden auch die Wohnfolgeeinrichtungen wie die Flächeninanspruchnahme für den privaten Stellplatzbedarf reguliert.

Abgeleitet von den Ausweisungenen des Flächennutzungsplanes ist als Art der Nutzung die Festsetzung eines Dorfgebietes vorgesehen. Entsprechend ist die Umnutzung der Nebengebäude und Scheunen für touristische Einrichtungen wie etwa ein Reiterhof, Pension oder Gastronomie sowie für nicht wesentlich störende Gewerbetriebe und Handwerksbetriebe möglich.

4.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Im Vordergrund der konzeptionellen Überlegungen zur Grünordnung steht der Umgang mit den prägenden Landschaftsbestandteilen des ehemaligen Dorfes Hohenstein. Hierzu zählt in erster Linie der Erhalt und die Sicherung des Dorfangers mit seinen Kleingewässern sowie der vorhandenen Naturdenkmale. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsrandes stellt einen weiteren Schwerpunkt dar. Dieses Ziel soll vor allem durch die Einhaltung einer hinteren Bauflucht und durch Gestaltung eines Übergangs zwischen den Gärten und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

Mit der geplanten Wohnbebauung werden vor allem Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgelöst. Diese Eingriffe sollen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konzentrieren sich auf die Gestaltung des Ortsrandes durch die Anlage einer Hecke bzw. Feldgehölzstreifens.

Als weitere wesentliche grünordnerischen Ziele ist die Stabilisierung von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zu nennen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Ausweisung Dorfgebiet ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg entwickelt. Entsprechend der Zweckbestimmung des § 5 BauNVO dient das Dorfgebiet der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Um die für den Ortsteil wichtigen Funktionen wie Wohnen, Handwerk und Gewerbe sowie Nutzungen für Freizeit und Erholung zu sichern, soll Hohenstein als ein „dörflich/ländliches Mischgebiet" erhalten und weiterentwickelt werden. Wie in vielen anderen Dörfern ist das quantitative Übergewicht der Landwirtschaft nicht mehr anzutreffen. In der Ortslage selbst werden noch vier Hofstellen mit geringer Viehhaltung (Schweine, Kühe, Pferde) betrieben. Ein Schwergewicht der landwirtschaftlichen Nutzung bildet jedoch die Agrargenossenschaft mit Rinderproduktion am östlichen Rand des Ortes. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ortslage ist der Betrieb für die Definition der Zweckbestimmung des Dorfgebietes im Plangebiet mit heranzuziehen. Darüber hinaus ist in Hohenstein verstärkt Kleintierhaltung vorzufinden, die etwa bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auch eingeschränkt würde.

Im Kommentar zur BauNVO von Bielenberg wird zur Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 BauNVO ausgeführt, daß einerseits kein zahlenmäßiger Vorrang von landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten verlangt wird; anderseits aber ein Vorrang in bezug auf landwirtschaftstypischer Immissionen der Landwirtschaft eingeräumt wird. Durch die Formulierung des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO „Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zunehmen", soll in erhöhtem Maße die Standortsicherheit der vorhandenen Betriebe gewährleistet werden.

§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt ein grundsätzlich gleichwertiges Nebeneinander der drei Hauptnutzungen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Der Charakter des Dorfgebietes hängt nicht von einem bestimmten prozentualen Mischungsverhältnis der zulässigen Hauptnutzungsarten ab. Die vorgesehene Stärkung der Wohnfunktion in Hohenstein führt daher nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe den Ortsteil dörflich prägen. Die Kommentierung zur BauNVO von Bielenberg führt aus, daß der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen, der nach § 5 Abs. 1 BauNVO erforderlich ist, damit ein vorhandenes Dorfgebiet weiterhin Bestand hat oder eine Neufassung als Dorfgebiet zulässig ist, auch stark abgenommen haben kann. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß neben dem Bestandsschutz der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auch weitere, auf das Dorfgebiet bezogene, Entwicklungsmöglichkeiten, gesichert werden können.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des historischen Ortsbildes. Daher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit generell ausgeschlossen. Aufgrund der Erweiterung der Wohnfunktion werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässige Nutzung nicht zulässig: - Tankstellen*
- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig: - Vergnügungsstätten*

Eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt der historischen Baustruktur ist die Nutzung, insbesondere der meist leerstehenden Scheunen und Nebengebäude der Hofstellen. In der Dorfentwicklungsplanung wird die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude für die Ansiedlung von Gewerbe, Handwerk und Handel sowie für Einrichtungen des Tourismus vorgeschlagen. Durch Um- und Ausbauten der ehemaligen Stallanlagen und Scheunen wird in der Dorfentwicklungsplanung und im FNP ein weiteres Wohnraumpotential gesehen. Um zu vermeiden, daß durch die Untergliederung der hohen Grundflächen eine für das Dorf ungewöhnliche Wohndichte entsteht, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Hofstelle bzw. Grundstück der Hofstelle auf 3 Wohnungen beschränkt. Ausgenommen sind hier Sonderwohnformen wie zum Beispiel Behinderten- oder Altenpflegeheime, die konzeptionell eine Gesamtanlage darstellen.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- *Bei der Festsetzung der Beschränkung auf drei zulässige Wohneinheiten je Hofstelle sind die vorhandenen Wohngebäude der Hofstellen nicht mitanzurechnen. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Sonderwohnformen wie zum Beispiel Behinderten- oder Altenwohnstätten.*

Maß der Nutzung

Die Ausweisung des Maßes der Nutzung bezieht sich mit Ausnahme der brachliegenden Fläche östlich des Dorfangers nur auf die vorgesehenen „Erweiterungsflächen" für die nach § 34 BauGB keine Wohnnutzung zulässig wäre. Dabei orientieren sich die damit zulässigen Bauflächen an den Vorgaben des FNP der Stadt Strausberg, der von einem Nachhol- und Wachstumsbedarf an Wohnbauflächen von ca. 2,0 ha oder ca. 31 Wohneinheiten ausgeht. Innerhalb der Erweiterungsflächen wird eine Bebauungsmöglichkeit von 22 WE vorgesehen.

Da die Grundstücke zum Teil recht unterschiedlich geschnitten sind und in ihrer Größe stark variieren, ist die Angabe einer Verhältniszahl (GRZ oder GFZ) für die Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung wenig aussagekräftig. Um zu einer eindeutigen Ausweisung des Nutzungsmaßes zu kommen, werden grundsätzlich die maximale Größe der Grundfläche, sowie die Anzahl der höchst zulässigen Vollgeschosse für die baulichen Anlagen festgesetzt. Nur für die brachliegende Fläche östlich des Dorfangers wird aufgrund des klar abgegrenzten Grundstückes eine GRZ ausgewiesen.

Für die im FNP vorgesehenen Erweiterungsflächen in der zweiten Baureihe ist eine kleinteilige Baustruktur in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen. Hier wird eine maximale Grundfläche von 120 m² bei einem Vollgeschoß ausgewiesen. Dies betrifft die Grundstücke westlich der Klosterdorfer Straße Nr. 7-14, östlich der Klosterdorfer Straße Nr. 4 und 5 sowie die zweite Baureihe in der Garziner Straße Nr. 6a und 9-10 und Dorfstraße 2f-3.

Die vorgesehene Neubauentwicklung am nördlichen Ortsausgang (Klosterdorfer Straße) setzt die straßenseitig angeordnete Bebauung fort. Hier soll auch der Bau von Doppelhäusern möglich sein. Um hier die städtebaulich gewünschte Kleinteiligkeit zu sichern, wird die maximale Grundfläche auf 160 m² begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoß.

Grundsätzlich ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen bis zu 50 % der maximal festgesetzten Grundfläche zulässig.

Für die Neubebauung der brachliegenden Fläche östlich des Dorfangers Hohenstein (zwischen Dorfstraße 9 und 11) sind Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Da die hierfür notwendigen Grundflächen weitaus stärker variieren können als bei einer reinen Einfamilien- oder Doppelhausbebauung, wird hier eine Grundflächenzahl angeben. Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 bei zwei zulässigen Vollge-

schossen ermöglicht bei der klar abgegrenzten Fläche eine der Umgebung angepaßten Bebauung. Die besonderen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus der Lage des Grundstückes in der Dorfmitte und der Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Dorfkirche ergeben, richten sich nicht in erster Linie an die bauliche Dichte, sondern an die Bauweise und die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück. Zur Wahrung des Umgebungsschutzes soll jedoch auch die Höhenentwicklung der zweigeschossigen Gebäude begrenzt werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- Bei Gebäuden, bei denen II zulässige Vollgeschosse festgesetzt sind, wird die Firsthöhe auf 11 m begrenzt. Die Firsthöhe wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Entsprechend der Flurstückseinteilungen und der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ergeben sich aus dem zulässigen Maß der Nutzung die Möglichkeit zur Realisierung von ca. 30 Wohneinheiten (22 WE innerhalb der Erweiterungsflächen und 8 innerhalb von Baulücken).

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für die Bebauung in der zweiten Reihe wird entsprechend der städtebaulich gewünschten Kleinteiligkeit eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Zusammen mit der ausgewiesenen maximal zulässigen Grundfläche von 120 m² wird gewährleistet, daß sich die zweite Baureihe den dörflichen Wohnhäusern der Hofstellen mit Grundflächen zwischen 150 und 200 m² unterordnen. Für die vorgesehene Neubauentwicklung am nördlichen Ortsausgang wird entsprechend der hier maximal zulässigen Grundfläche von 160 m² Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Für die Neubebauung der brachliegenden Fläche östlich des Dorfangers wird offene Bauweise ausgewiesen. Um jedoch ein Einfügen in die dörfliche Baustruktur zu gewährleisten, soll die Länge der Baukörper auf 20 m begrenzt werden. Dieses Maß orientiert sich an den Wohnhäusern der Hofstellen, die eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten. Die Festsetzung wird auch für die gegenüberliegende Fläche der ehemaligen Gaststätte „Zum Grünen Baum" getroffen, um bei einer Neubebauung dieses Bereiches in stärkerem Umfang die dörflichen Strukturen berücksichtigen zu können.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- *Bei der festgesetzten offenen Bauweise wird die Gebäudelänge auf maximal 20 m begrenzt.*

Überbaubare Grundstücksfläche

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 entlang der Straße verlaufenden Baugrenzen orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. Dabei soll mindestens ein Vorgartenbereich von drei Metern gesichert werden. Eine Ausnahme bilden die Hofstellen westlich der Garziner Straße. Hier sind die dörflichen Wohnhäuser an der vorhandenen Straßenbegrenzungslinie angeordnet.

Mit der Ausweisung der hinteren Baugrenzen soll gewährleistet werden, daß sich die Bebauung in der zweiten Reihe an der historischen Scheunenflucht orientiert. Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ist insbesondere in den Bereichen der Hofstellen von Bedeutung. Hier soll mit der Festsetzung von seitlichen Baugrenzen die Schließung der ehemaligen Vierkanthöfe angedeutet werden.

Auf den Einzelhausgrundstücken ist eine seitliche Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht notwendig, da sich die Lage der Baukörper auf dem Grundstück aus den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ergibt. Die vorhandene Wohnbebauung und die vorgesehene zweite Reihe sind durch die Kennzeichnung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung getrennt. Dabei wurde darauf geachtet, daß der Abstand der vorhandenen und geplanten Bebauung von ca. 10 m noch eine individuelle Gartennutzung erlaubt. Für die vorgesehene zweite Reihe ergibt sich mit dieser Abgrenzung eine überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer Tiefe von 15 m noch einen ausreichenden architektonischen Gestaltungsspielraum bietet.

Der Kfz-Verkehr soll räumlich eingeschränkt den Hauptgebäuden zugeordnet werden. Zur Wahrung der vorderen und rückwärtigen Bauflucht sind Garagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude sollen dagegen nicht grundsätzlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden, da gerade im Dorfgebiet oft Schuppen oder Ställe für die Gartennutzung oder Tierhaltung benötigt werden.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- *Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Die jeweilige Erschließung der Grundstücke bzw. der Baukörper in der zweiten Reihe muß privatrechtlich gesichert werden. Dies kann durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder über den Kauf, der für die Erschließung notwendigen Fläche erfolgen.

Die Straßenverkehrsfläche und eine Straßenbegrenzungslinie werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung der vorhandenen Verkehrsfläche in der Planzeichnung erfolgt als Kennzeichnung. Die Zufahrten der Grundstücke Klosterdorfer Straße 1 - 6 sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Das Planungsgebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Hauptversorgungsleitungen erschließt den Ortsteil Hohenstein mit Leitungsquerschnitten zwischen DN 100 - DN 225. Im Planungsgebiet befinden sich außer den Trinkwasserversorgungsleitungen keine baulichen Anlagen der Wasserver- und -entsorgung. Der Betrieb des Trinkwassernetzes erfolgt ebenfalls durch den Wasserverband Strausberg-Erkner.

Wasserentsorgung
Im gesamten Planungsgebiet gibt es weder eine zentrale Schmutzwasser- noch eine Regenentwässerung. Das Abwasser wird auf den Grundstücken in Gruben gesammelt und abgefahren.

Elektroenergieversorgung
Der Ortsteil Hohenstein ist durch ein Mittelspannungsnetz ausreichend an die Stromversorgung angeschlossen. Die Belieferung mit Elektroenergie erfolgt durch die Oder-Spree-

Energieversorgung Aktiengesellschaft (OSE) vom Umspannwerk Strausberg über 10/20 kV-Freileitungen.

Gas
Der Ortsteil Hohenstein ist 1994/95 an die Versorgung mit Erdgas angeschlossen worden. Die Versorgung erfolgt durch die EWE.

Die Verteilungsleitungen (Ortsnetz und Ortsverbindungsleitungen) sind als Mitteldruckleitungen errichtet. Hochdruckleitungen sind nicht vorhanden. Eine Erweiterung des Bestandes ist nicht geplant. Der Ausbau des Mitteldrucknetzes wird auf der Grundlage bestehender Konzessionsverträge entsprechend der Gasbedarfsentwicklung und Anforderungen der Versorgungssicherheit und -zuverlässigkeit fortgeführt.

Telekom
Die Ortsteile Hohenstein und Ruhlsdorf sind durch die Telekom AG 1994/95 entsprechend dem angemeldeten Bedarf voll erschlossen worden. Die Erschließung erfolgte durch unterirdische Leitungskabel.

Abfallentsorgung
Derzeit liegen keine Angaben zur Abfallentsorgung in den Ortsteilen Hohenstein und Ruhlsdorf vor.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nutzung von „Erweiterungsflächen" der Ortslage 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. In Bereichen der Ortslage, in denen bereits nach § 34 BauGB Baurecht für eine Wohnbebauung besteht, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da hier die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht erweitert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg Anwendung. Der Eingriff durch eventuellen Gehölzverlust wird für die privaten Grundstücke im Bauantragsverfahren geprüft. Der Ausgleich muß dann entsprechend der Baumschutzsatzung erbracht werden.

Grünflächen
Die Festsetzung der Grünflächen sichert die vorhandene Nutzung des Angers nördlich der Dorfstraße. Da diese Grünfläche die Funktion von wohnungsnahen Erholungs- und Begegnungsstätten übernehmen soll wurde sie mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. In dieser Grünfläche ist bereits ein Kinderspielplatz integriert, der durch die Ausweisung Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden soll. Die vorhandenen Zufahrten der Grundstücke Klosterdorfer Straße 1 - 6 verlaufen über die vorhandene Grünfläche. Zur Klarstellung, daß die vorhandenen Zufahrten weiterhin gesichert sind, wird folgende Festsetzung getroffen.

- *Die vorhandenen Wege und Zufahrten für die Erschließung der Grundstücke Klosterdorfer Straße 1 - 6 haben Bestandsschutz. Die Grundstücke sind über die ausgewiesene öffentliche Grünfläche an das vorhandene öffentliche Straßennetz angebunden. Die Zu-*

fahrtsbereiche der Grundstücke Klosterdorfer Straße 1 - 6 sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
und Bindung für Bepflanzungen
Im Vordergrund der grünordnerischen Festsetzungen steht der Ausgleich für die Versiegelung in Folge der ausgewiesenen baulichen Nutzung. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet und soll so weit wie möglich innerhalb des „Eingriffsgrundstückes" selbst erbracht werden. Die Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken sind als Ersatz von Vegetationsstruktur und Bodenfunktion bestimmt. Entsprechend der Zielsetzung des Grünordnungsplanes soll insbesondere der Ortsrand durch die Anpflanzung von Hecken bzw. Sträuchern gestaltet werden.

Zum Ausgleich für die Versiegelung sollen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der „Eingriffsgrundstücke" (Grenze zwischen den Gärten und den landwirtschaftlichen Flächen) Sträucher in einer Tiefe von mindestens 3,5 m bis 4,5 m gepflanzt werden. Innerhalb dieser Fläche sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes 1 Strauch pro m² zu pflanzen. Damit kann der Ausgleich immer bezogen auf das zulässige Maß der Nutzung erfolgen, da die Breite der Grundstücke mit der Möglichkeit der baulichen Nutzung der Grundstücke proportional übereinstimmt. Bei der Festsetzung sollen die Bauherren die Wahlmöglichkeit haben, die Heckenbreite von 4,5 m auf 3,5 m zu reduzieren, wenn sie zusätzlich einen Baum pflanzen. Damit wird ein gewisser Spielraum bei der Gartengestaltung ermöglicht, ohne die naturräumliche und ökologische Funktion der vorgesehenen Hecke zu beeinträchtigen.

Bei den Eingriffgrundstücken, für die sich eine Strauchpflanzung aufgrund zu geringer Gartenflächen oder aus landschaftsplanerischer Sicht nicht anbietet, werden Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün (Dorfanger) zugeordnet.
Der vorgenommene Schwerpunkt der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen begründet sich wie folgt:

Der Naturraum im Bereich des Ortsteils ist geprägt durch vorhandene Gehölzstrukturen - Hecken und Windschutzstreifen, die vor allem im nördlichen Bereich der Ortslage große Lücken aufweisen. Ziel ist es, diese Lücken zu schließen und neue Strukturen anzulegen. Es bietet sich daher an, am Ende der Grundstücke Pflanzungen vorzusehen, die im Zusammenhang eine neue Heckenstruktur ergeben. Damit wird gleichzeitig eine Verbindung zu der bereits bestehenden Hecke geschaffen. Hecken mit den vorgesehenen Pflanzarten und in einer Breite von mindestens 3,5 m bieten auch Rückzugsgebiete für eine Vielzahl von Insekten und Kleintieren.
Weiterhin sollte ermöglicht werden, daß jeder Bauherr die Ersatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück durchführen kann, was wiederum eine Garantie für das Anwachsen und die Pflege bietet.
Laut Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23. Mai 1997 Anlage 1 6. soll die Bilanzierung grundsätzlich verbal argumentativ durchgeführt werden. Es ist nicht zu befürworten, künstliche Biotope in der Landschaft zu etablieren, wenn Pflege und Bestimmung ungewiß sind. Gartenland gleichwertig zu ersetzen ist ebenfalls abzulehnen, da durch die intensive Bewirtschaftung und Kleintierhaltung der biologische Wert dieses Biotops vergleichsweise als gering einzustufen ist.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- *Im Dorfgebiet MD sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.*

- *In den Dorfgebieten mit der Festsetzung einer Grundfläche von 120 m² sind auf einer Fläche von 90 m² Sträucher entsprechend der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung in einer Breite von 4,5 m anzulegen (1 Strauch / m²). Alternativ kann die Fläche der anzupflanzenden Sträucher auf 70 m² und einer Heckenbreite auf 3,5 m reduziert werden, wenn zusätzlich ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste B gepflanzt wird.*

- *In den Dorfgebieten mit der Festsetzung einer Grundfläche von 160 m² sind auf einer Fläche von 135 m² Sträucher entsprechend der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung in einer Breite von 4,5 m anzulegen (1 Strauch / m²). Alternativ kann die Fläche der anzupflanzenden Sträucher auf 115 m² und einer Heckenbreite auf 3,5 m reduziert werden, wenn zusätzlich ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste B gepflanzt wird.*

- *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 10 Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen und 90 m² Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern der Pflanzliste B (1 Strauch / m²) anzulegen. Dabei werden je festgesetzter Grundfläche von 120 m² in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 je 5 Bäume und dem Dorfgebiet MD 3 90 m² Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zugeordnet.*

- *Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Mülltonnenplätze sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.*

<u>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>

Die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bezieht sich auf die Gewässer innerhalb des Dorfangers und auf den wechselfeuchten Pfuhl im Norden des Plangebietes.

Diese Flächen sollen entsprechend ihrer Biotopstruktur gepflegt werden. Hierzu zählt insbesondere die Verhinderung der Verbuschung und das Schneiden des Schilfgürtels.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

- *Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind vor einer anthropogenen Beeinträchtigung zu schützen, um die Gewässerzonierung und die Biotop- Habitatvielfalt der Kleingewässer zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen an den geschützten Kleingewässern des Plangebietes sind keine Ausgleichsmaßnahmen. Sie sollen in erster Linie den geltenden Biotopschutz sichern.*

Die im GOP aufgeführten Pflegemaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht als Kompensation für die baubedingten Eingriffe des Pfuhls auf dem Flurstück 46/2 übernommen, da es sich um eine temporäre Lärmbelästigung handelt, die dem Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen entspricht. Dazu würde sich die Zuordnung und Umsetzung dieser Festsetzung schwierig gestalten. Pflegemaßnahmen für den Dorfteich werden aber dennoch als sinnvoll erachtet. Da es sich bei dem Dorfteich um eine öffentliche Fläche handelt und damit Pflege und Schutz des Biotops in städtischer Verantwortung liegt, sind fachlich fundierte Pflegeempfehlungen hilfreich und ausreichend. Art und Umfang der Pflegemaßnahmen werden im GOP erläutert.

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 Mulden dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.*

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 Dorfgebieten sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großfugig zu pflastern (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, Terraway, o.ä.).*

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.

5.5 Immissionsschutz

Der Ortsteil Hohenstein entspricht aufgrund seiner vorhandenen Nutzungsstruktur dem Baugebietstyp eines Dorfgebietes. Mit den 4 landwirtschaftlich betriebenen Hofstellen und der umfangreichen Kleintierhaltung innerhalb der Ortslage sowie der Agrargenossenschaft östlich der Ortslage ist Hohenstein noch stark landwirtschaftlich geprägt. Entsprechend erfolgt die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Entsprechend der Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 BauNVO ist den landwirtschaftlichen Betrieben in Dorfgebieten ein Vorrang in Bezug auf landwirtschaftstypischer Immissionen der Landwirtschaft einzuräumen. Diese Rücksichtnahme gegenüber landwirtschaftlichen Betriebsstellen soll den Bestandsschutz und die Standortsicherheit gewährleisten.

Die Agrargenossenschaft ist mit der Rinderproduktion (400 Rinder) der größte landwirtschaftliche Betrieb in Hohenstein. Die Entfernung zum östlichen Ortseingang beträgt ca. 100 m und zum nächstgelegenen Punkt der Bebauung (Bestand) an der Kloster und Garziner Straße ca. 250 m. Die Entfernung der ausgewiesenen Neubebauung zum nächstgelegenen Stall beträgt nach Recherchen des Amtes für Immissionsschutz 213 m. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die ausgewiesene Wohnbebauung rückt nicht weiter als der Bestand an diesen Betrieb heran.

Die Entfernung der Firma Werec zur Ortslage liegt über 400 m. Die Firma betreibt Wertstoffrecycling mit Leuchtstofflampen, Elektronik- und Fernsehgeräten. Lärmbelästigungen durch die in der Halle durchgeführte Produktion sind nicht bekannt.

6 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dorfkirche als Einzeldenkmal gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der mittelalterliche Siedlungsbereich des Ortsteils Hohenstein ein Bodendenkmal.
Das Bodendenkmal wird wie folgt textlich und auf Nebenkarte gekennzeichnet:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bodendenkmales „mittelalterlicher Siedlungsbereich des Ortsteils Hohenstein". Ausgenommen sind die Grundstücke nördlich der Klosterdorfer Straße 6 und 9 sowie die Grundstücke Dorfstraße 2e, 2d, 14, 15 und 16. Das Bodendenkmal wird hiermit entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Auf Grund seiner Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg steht dieses Bodendenkmal unter Schutz (§ 8 BdgDSchG) und ist zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 BdgDSchG) und zwar einschließlich ihrer Umgebungszone (§ 14 BdgDSchG). Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gleichzeitig werden Hinweise über den Umgang bei einem Bodendenkmalschutz-Verdacht gegeben.

- Erdbewegende Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von Neubauten und der Verlegung von Versorgungsleitungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an dem Bodendenkmal dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde (§ 15 Abs. 1 und 4 BdgDSchG). Diese Erlaubnis ist im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens vorzulegen. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. Veranlasser der Maßnahme unterliegt nach § 15 Abs. 3 BdgDSchG der Dokumentationspflicht.
- Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen. Dies ist bei entsprechenden terminlichen und finanziellen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, daß sich die Kosten für eine archäologische Dokumentation regelmäßig minimieren lassen, wenn Bodeneingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.
- Sollten bei den Erdarbeiten (auch außerhalb des gekennzeichneten Bodendenkmalbereiches Bodendenkmale (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, so sind das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstelle ist in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 BdgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 20 BdgDSchG).

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)

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)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991
- der gemeinsame Erlaß des MUNR und des MSWV vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung (Amtsblatt für Brandenburg S. 410)

8. Anhang

8.a)Liste der zu pflanzenden Arten:

Straßenbäume Pflanzliste A

großkronige Bäume im öffentlichen Straßenraum 3xv. Stu 13-14:

z.B.	Acer platanoides	Spitz- Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
	Tilia cordata	Winter- Linde

Pflanzliste B

private Gärten:

Baumarten als Hochstamm 3xv. Stu 13-14
(Obstbäume,zBsp.: Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume)

Baumarten als Heister (2xv., ohne Ballen):

Betula pendula	Sand- Birke
Prunus cerasus	Sauer- Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn

Straucharten (verpflanzt ohne Ballen):

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

Kletterpflanzen:

Clematis Wildarten oder Hybriden	Waldrebe
Euonymus fortunei (Sorten)	Kletterspindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Lonicera Arten/ Sorten	Geißblatt
Parthenocissus Arten/	Sorten Wilder Wein

8 b) Zusammenfassung der textlichen Festsetzungen

Art der Nutzung

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässige Nutzung nicht zulässig: - Tankstellen.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende nach § 5 (3) BauNVO zulässige Nutzung nicht zulässig: - Vergnügungsstätten.

(3) Bei der Festsetzung der Beschränkung auf drei zulässige Wohneinheiten je Hofstelle sind die vorhandenen Wohngebäude der Hofstellen nicht mitanzurechnen. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Sonderwohnformen wie zum Beispiel Behinderten- oder Altenpflegeheime.

Maß der Nutzung

(4) Bei Gebäuden, bei denen II zulässige Vollgeschosse festgesetzt sind, wird die Firsthöhe auf 11 m begrenzt. Die Firsthöhe wird bezogen auf die Höhe der Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der dem Gebäude am nächsten gelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(5) Bei der festgesetzten offenen Bauweise wird die Gebäudelänge auf maximal 20 m begrenzt.

(6) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(7) In den Dorfgebieten MD sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung gärtnerisch anzulegen, mindestens mit Rasen einzusäen. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(8) In den Dorfgebieten mit der Festsetzung einer Grundfläche von 120 m² sind auf einer Fläche von 90 m² Sträucher entsprechend der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung in einer Breite von 4,5 m anzulegen (1 Strauch / m²). Alternativ kann die Fläche der anzupflanzenden Sträucher auf 70 m² und einer Heckenbreite auf 3,5 m reduziert werden, wenn zusätzlich ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste B gepflanzt wird.

(9) In den Dorfgebieten mit der Festsetzung einer Grundfläche von 160 m² sind auf einer Fläche von 135 m² Sträucher entsprechend der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung in einer Breite von 4,5 m anzulegen (1 Strauch / m²). Alternativ kann die Fläche der anzupflanzenden Sträucher auf 115 m² und einer Heckenbreite auf 3,5 m reduziert werden, wenn zusätzlich ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste B gepflanzt wird.

(10) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 10 Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen und 90 m² Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern der Pflanzliste B (1 Strauch / m²) anzulegen. Dabei werden je festgesetzter Grundfläche von 120 m² in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 je 5 Bäume und dem Dorfgebiet MD 3 90 m² Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zugeordnet.

(11) Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Mülltonnenplätze sind mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen.

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

(12) Die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind vor einer anthropogenen Beeinträchtigung zu schützen, um die Gewässerzonierung und die Biotop- Habitatvielfalt der Kleingewässer zu erhalten.

(13) Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Plätzen ist über Mulden dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

(14) In den Dorfgebieten sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großfugig zu pflastern (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, Terraway, o.ä.).

Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Wege und Zufahrten für die Erschließung der Grundstücke Klosterdorfer Straße 1 bis 6 haben Bestandsschutz. Die Grundstücke sind über die ausgewiesene öffentliche Grünfläche an das vorhandene öffentliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrtsbreiche der Grundstücke Klosterdorfer Straße 1 bis 6 sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bodendenkmales „mittelalterlicher Siedlungsbereich des Ortsteils Hohenstein". Ausgenommen sind die Grundstücke nördlich der Kosterdorfer Straße 6 und 9 sowie die Grundstücke Dorfstraße 2e, 2d, 14, 15 und 16. Das Bodendenkmal wird hiermit entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Hinweise

Das Bodendenkmal „mittelalterlicher Siedlungsbereich des Ortsteils Hohenstein" ist nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf Grund seiner Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg steht dieses Bodendenkmal unter Schutz (§ 8 BdgDSchG) und ist zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 BdgDSchG) und zwar einschließlich ihrer Umgebungszone (§ 14 BdgDSchG).

- Erdbewegende Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von Neubauten und der Verlegung von Versorgungsleitungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an dem Bodendenkmal dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde (§ 15 Abs. 1 und 4 BdgDSchG). Diese Erlaubnis ist im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens vorzulegen. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. Veranlasser der Maßnahme unterliegt nach § 15 Abs. 3 BdgDSchG der Dokumentationspflicht.

- Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser zu tragen. Dies ist bei entsprechenden terminlichen und finanziellen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, daß sich die Kosten für eine archäologische Dokumentation regelmäßig minimieren lassen, wenn Bodeneingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.

- Sollten bei den Erdarbeiten (auch außerhalb des gekennzeichneten Bodendenkmalbereiches Bodendenkmale (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, so sind das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstelle ist in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 BdgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 20 BdgDSchG).

9. Verfahren:

Aufstellungsbeschluß
Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein" wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 14. Januar 1999 eingeleitet.

Frühzeitige Bürgerversammlung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 25.08.1999 statt. Die Bürger hatten zusätzlich die Möglichkeit, den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Zeit vom 25.08. bis 27.08.99 einzusehen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind dem nachfolgenden Protokoll der Bürgerversammlung zu entnehmen. Ein Hinweis, der zu einer Änderung einer Festsetzung führen würde, betrifft die Pflanzbindung der vorgesehenen Hecke. Es wird gewünscht, daß den Bauherrn die Wahlmöglichkeit eingeräumt wird, die Heckenbreite von 4,50 m auf 3,50 m zu reduzieren, wenn statt dessen zusätzlich ein Baum gepflanzt wird.

Trägerbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 46 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 07.07.1999 um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25/98 binnen eines Monats gebeten. Es gingen von 35 Behörden und Stellen schriftliche Stellungnahmen ein. Von 16 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände geäußert, 13 Behörden bzw. Stellen hatten im Grundsatz keine Einwände, gaben jedoch Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf ab. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden von 6 TÖB angemeldet; sie gaben gleichzeitig auch Hinweise.

Offenlagebeschluß
Der Offenlagebeschluß wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 14.10.1999 gefaßt. Hier wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Stellungnahmen der TÖB beraten. Im Ergebnis der Abwägung der eingeganenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanes:

- Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben unter dem Punkt Art der Nutzung wird gestrichen
- Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich des B-Planes ausgeschlossen.
- Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein
- Um die notwendige Ausgleichsfläche der Pflanzungen zu erreichen, soll der zu pflanzende Heckenstreifen um 50 cm verbreitert werden.
- Es wird die Wahlmöglichkeit eingeräumt, die Heckenbreite von 4,50 m auf 3,50m zu reduzieren, wenn statt dessen zusätzlich ein Baum gepflanzt wird.
- Die festgesetzte II-geschossige Bebauung wird auf eine Firsthöhe von 11 m begrenzt

Bürgerbeteiligung
Der B-Plan wurde vom 22.11.1999 bis zum 22.12.1999 öffentlich ausgelegt. Es haben nur bauwillige Bürger Einsicht genommen, die im Jahr 2000 bauen wollen. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.1999 über die öffentliche Auslegung und betroffene TÖB über die Abwägungsergebnisse des Offenlagebeschlusses informiert. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, erneut eine Stellungnahme abzugeben. Es wurden 46 TÖB und Nachbargemeinden informiert. 11 TÖB gaben erneut eine Stellungnahme ab. 8 TÖB haben keine Einwände oder gaben nur Hinweise ab.
3 TÖB gaben wiederum Stellungnahmen ab, in denen sie entschiedene Bedenken gegen den Bebauungsplan formulierten. Dieses geschah in ähnlicher Form schon in den Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung.
Es sind dies die untere Naturschutzbehörde, das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände und die Naturkparkverwaltung Märkische Schweiz.

Abwägungs- und Satzungsbeschluß

In der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2000 soll der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27/99 „Wohnbebauung in Hohenstein" gefaßt werden. Der Beschluß Nr. 12/162/1999 zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 27/99 soll mit dem Abwägungsbeschluß bestätigt werden. Der Pfuhl/Senke auf dem Flurstück 46/2, der Flur 2 der Gemarkung Hohenstein, wurde jedoch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung sind nur redaktionelle Änderungen des Planes und der Begründung entsprechend der Abwägungsunterlagen notwendig.

BEBAUUNGSKONZEPT