



Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 32/2000

„Wohngebiet am westlichen Grenzweg“

**Begründung
Satzungsexemplar**

Februar 2005

Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 32/2000

„Wohngebiet am westlichen Grenzweg“

**Begründung
Satzungsexemplar**

Februar 2005

Stadt Strausberg / Fachgruppe Stadtplanung
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Tel.: 03341-381322 / Fax: 03341-381439

Bearbeitung:
Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Helmholtzstraße 2- 9, 10587 Berlin
Tel. 030/ 393 14 60, Fax 030/ 392 63 83
E-mail: email@spathnagel.de

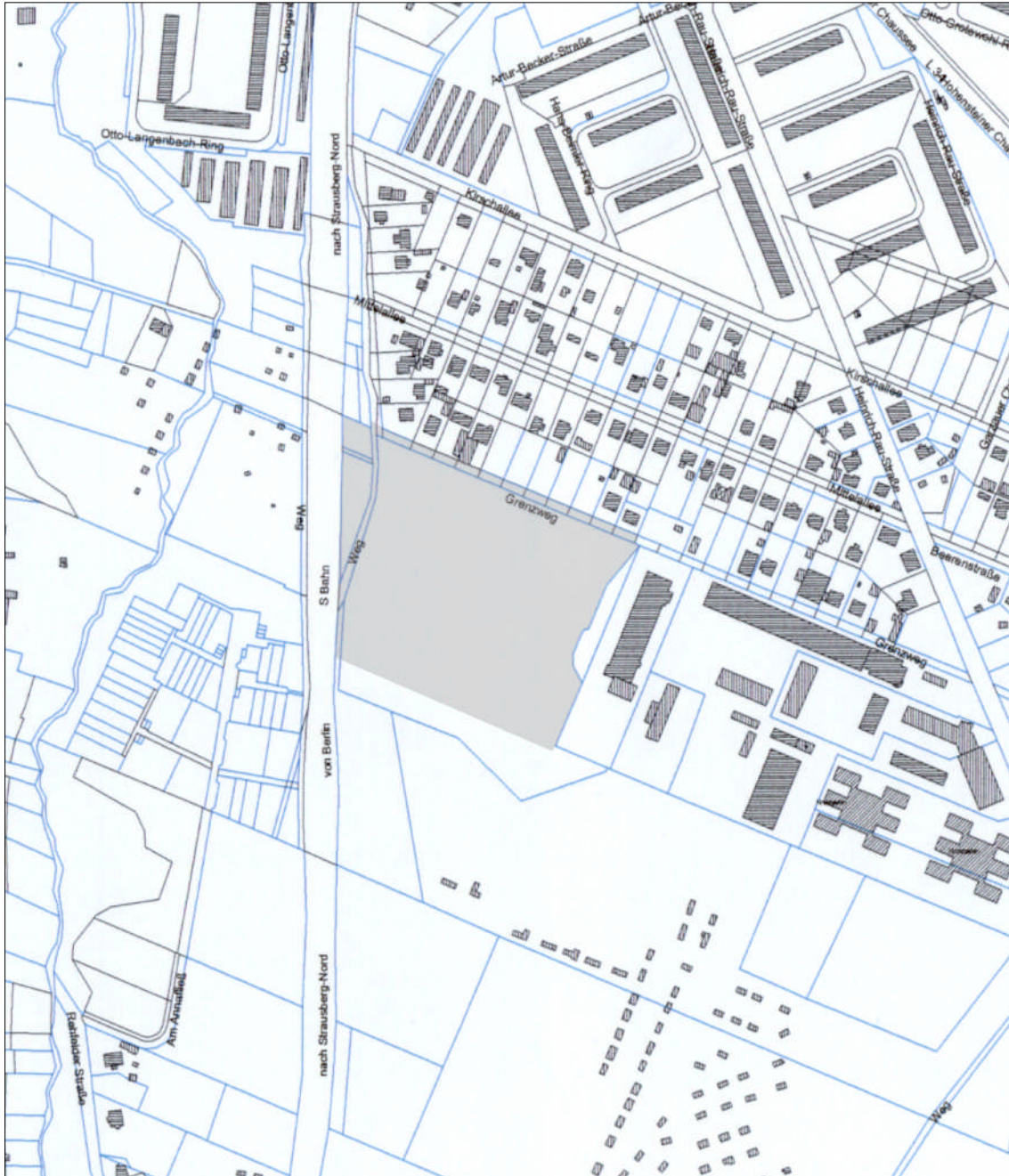
Datei: 32-Begr-Vorl-Satzung.doc

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungserfordernis	4
3.	Ausgangssituation	4
3.1	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	4
3.2	Nutzung und Bebauung	4
3.3	Siedlungs- und Landschaftsbild	5
3.4	Arten und Biotope	5
3.5	Topographie, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt	6
3.6	Bodenverunreinigungen / Bodendenkmale	6
3.7	Erschließung	7
3.8	Kleinklimatische Verhältnisse und Immissionsbelastungen	7
3.9	Wohnfolgeeinrichtungen	8
3.10	Eigentumsverhältnisse	8
3.11	Planungsrechtliche Beurteilung	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3	Darstellungen des Landschaftsplans	9
4.4	Sonstige rechtliche Bindungen	9
5.	Planungskonzept	10
5.1	Ziele der Planung	10
5.2	Städtebauliches Konzept	10
6.	Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4	Erschließungsflächen	16
6.5	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	16
6.6	Grünflächen	17
6.7	Begrünungsmaßnahmen	17
6.8	Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft	20
6.9	Gestaltungsregelungen	21
6.10	Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	21
7.	Auswirkungen der Planung	22
7.1	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	22
7.2	Wohnfolgebedarfe	22
7.4	Auswirkungen auf die benachbarte Gewerbenutzung	22
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	23
7.5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	24
7.6	Kosten und Finanzierung	26
8.	Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	27
9.	Verfahren	27
10.	Rechtsgrundlagen	29
	Anhang	30
	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 32/2000	30
	Pflanzenliste	32
	Hinweise	32
	Übersicht Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 3,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes 32/2000 „Wohngebiet am westlichen Grenzweg“ liegt am Rande des südöstlichen Siedlungsbereiches von Strausberg. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Grenzweges, im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Feuerwehrtechnischen Zentrums (FTZ), im Süden durch eine Linie, die 3 m versetzt zur verlängerten südliche Grundstücksgrenze des FTZ verläuft, und im Westen durch die S-Bahn-Trasse eingegrenzt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans 32/2000

M. 1:5.000

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Strausberg:

- a) Flurstücke vollständig im Geltungsbereich:
1/7, 1/8, 1/9, 35, 36, 51, 52, 67, 68, 83, 84, 99, 100, 115
- b) Flurstücke teilweise im Geltungsbereich:
1/1, 33, 480/6, 611

2. Planungserfordernis

Die stadtnah gelegene Ackerbrache zwischen Grenzweg und Mondsee soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist eine offene, an die Landschaft angepasste Bebauung von Einfamilienhäusern, die an die vorhandene, nördlich anschließende Wohnbebauung anknüpft. Mit der Neuerschließung soll der Nachfrage nach Eigenheimen mit Garten entsprochen und Strausberg als attraktiver Wohnstandort gestärkt werden. Das Vorhaben stellt den ersten Baustein zur Entwicklung des geplanten Stadtteils „Fasanenhöhe“ dar, der gemäß der Zielstellung des Flächennutzungsplans langfristig zu einem neuen durchgrünten Wohngebiet entwickelt werden soll. Hierdurch soll die Stadt Strausberg in ihrer Funktion als Mittelzentrum gestärkt, der Einzugsbereich der Stadt vergrößert und dem Wegzug der Einwohner entgegengewirkt werden.

Da die Fläche südlich des Grenzweges als Außenbereich einzustufen ist, wo eine Bebauung nach geltendem Planungsrecht gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nicht zulässig wäre, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um weitere Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger und stadtnaher Lage bereitzustellen, die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen sowie die Eingriffsregelung zu bewältigen.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich das Siedlungsgebiet an der Garzauer Chaussee, das zum größten Teil durch eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dach geprägt wird. Vereinzelt ist das Siedlungsgebiet auch mit gewerblichen Nutzungen durchmischt (Autowerkstatt und Klempnerei), von denen jedoch keine das Wohnen wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Mehrere der im Durchschnitt 700 m² großen Grundstücke sind noch unbebaut.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des Strausberger Technologie- und Innovationszentrums (STIC). Auf dem Gelände sind fast ausschließlich Betriebe aus dem Elektronik- und Dienstleistungsbereich ansässig. Eine Ausnahme bilden eine Tischlerei und Schlosserei (Ausbildungswerkstatt) im weiter östlich gelegenen Bereich des STIC, von denen jedoch keine das Wohnen wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Das unmittelbar an das Plangebiet anschließende Grundstück wird durch das Feuerwehrtechnische Zentrum (FTZ) genutzt, eine Einrichtung des Landkreises Märkisch-Oderland. Auf dem Grundstück befindet sich ein langgestrecktes Hallengebäude mit mehreren Einstellplätzen für Feuerwehrfahrzeuge. Die Garagentore und die Rangierflächen sind nach Westen zum Plangebiet hin ausgerichtet. Das FTZ dient vorwiegend Übungs- und Ausbildungszwecken und wird als Katastrophenschutzlager des Kreises genutzt. Die Ausbildung erfolgt überwiegend innerhalb des Gebäudes. Die abgestellten Fahrzeuge sind keine Einsatzfahrzeuge, sondern Versorgungsfahrzeuge, die nur im Katastrophenfall oder bei größeren Einsätzen angefordert werden.

Südlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte ruderale Freiflächen. Mit dem rund 0,4 ha großen Mondsee und dem umgebenden, dicht bewachsenen Feuchtbiotop existiert ein prägendes Landschaftselement, dem sich weiter südlich ein kleines Wäldchen anschließt.

Westlich des Plangebietes verläuft die S-Bahn-Trasse, auf der die Züge der S-Bahnlinie S 5 verkehren. Im nördlichen Teil liegt die Trasse zunächst noch auf einem leicht erhöhten Damm, im südlichen Teil verläuft die Trasse bereits ebenerdig. Durch die S-Bahn-Trasse ergibt sich eine starke Trennung zum westlich anschließenden Stadtgebiet von Strausberg. Die nächsten S-Bahn Übergänge befinden sich südlich und nördlich in jeweils 700 m Entfernung zum Plangebiet.

3.2 Nutzung und Bebauung

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut und liegt zurzeit vollständig brach. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch die teilweise befestigte Verkehrsfläche des Grenzweges tangiert. Im westlichen Randbereich verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung parallel zur S-Bahn-Trasse. Östlich anschließend verläuft ein etwa 3 m breiter Weg. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde längs des Weges Sand geschürft und abgefahren. Eine Fläche im westlichen

Bereich des Grenzweges wird als unbefestigter Parkplatz für die Autowerkstatt auf der nördlichen Seite des Grenzweges genutzt. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet keine weiteren Nutzungen oder baulichen Anlagen.

3.3 Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der Einfamilienhaussiedlung nördlich des Grenzweges bzw. von der gewerblich geprägten Bebauung östlich des Plangebiets in die offene Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die nach Westen und Süden ausgerichtete Hanglage bestimmt. Westlich des Plangebietes verläuft die S-Bahn-Trasse, die eine starke Trennwirkung zum westlich anschließenden Stadtgebiet hat. Mit dem Mondsee und dem umgebenden, dicht bewachsenen Feuchtbiotop existiert südlich des Plangebietes ein prägendes Landschaftselement. Die überwiegend bodennahe Vegetation des Plangebiets trägt nur wenig zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes bei. Höhere landschaftsbildprägende Bäume befinden sich lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der S-Bahn-Trasse.

3.4 Arten und Biotope

Das unbebaute Plangebiet ist fast vollständig durch ruderalen Vegetation bewachsen. Wobei der nördliche Teil des Plangebietes eher mit schutt- und trockenheitsliebenden Pflanzen bewachsen ist und zum südlichen Plangebiet hin auch feuchtere Pflanzengesellschaften auftreten. Einzelne Flächen, insbesondere die unbefestigten Wege und deren Randbereiche sind unbewachsen (Sandflächen). Insgesamt existieren im Plangebiet etwa 30 Bäume, von denen nur die größeren Bäume im nordwestlichen Bereich unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg fallen. Weitere kleinere Laubbäume, die nicht unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung fallen, vor allem Traubenkirschen, Hollunder und Hagbutten sowie junger Birken- und Kiefernaufwuchs befinden sich im östlichen Plangebiet, am angrenzenden Zaun des FTZ-Grundstücks.

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Spath + Nagel, November 2000 / November 2004) wiedergegeben, der im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz auch eine Bewertung des Bestandes gemäß Auhagen durchgeführt hat:

Den nordwestlichen Bereich des Plangebiets ordnet der landschaftsplanerische Fachbeitrag dem Biotoptyp ruderaler Staudenflur zu. Diese zeichnen sich neben dem stärkeren menschlichen Einfluss durch eine relative Artenarmut sowie ein unterdurchschnittliches Vorkommen gefährdeter Arten aus. Es handelt sich um einen Biotoptyp, der häufig im Gemeindegebiet von Strausberg vorkommt und der sich in den nächsten Jahren qualitativ kaum verbessern wird. Hinsichtlich des Biotopwerts wird dieser Teilbereich deshalb als geringwertig eingestuft.

Der südöstliche Bereich wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag dem Biotoptyp Ackerbrache zugeordnet. Im Vergleich zur Staudenflur zeichnet sich die Ackerbrache durch eine stärkere Arten- und Strukturvielfalt sowie durch seltenere, abiotische Standortverhältnisse, nämlich feuchtere Bodenverhältnisse aus. Die Einstufung der Ackerbrache als „mittelwertig“ resultiert im vorliegenden Fall insbesondere aus der Nähe zum südlich des Plangebiets gelegenen Mondpfuhl, einem hochwertigen Feuchtbiotop. Die Ackerbrache erfüllt eine Pufferfunktion, indem sie als Übergangsbereich zum störungsempfindlichen Lebensraum des Mondpfuhls dient. Sowohl die Ackerbrache als auch die ruderalen Staudenflur haben insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Für die Vogelwelt dienen die Flächen hauptsächlich als Nahrungshabitat.

Als weiterer Biotoptyp existieren längs der Böschung zur S-Bahn flächige Laubgebüsche, die Teil eines linearen Gehölzstreifens sind, der Schutz- und Brutmöglichkeiten für Vögel, kleinere Säugetiere wie Igel und Kaninchen und kleine Kriechtiere inmitten einer eher strukturarmen Umgebung bietet. Die Bedeutung dieses flächigen Laubgebüsches wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit „hoch“ bewertet. Im Gegensatz dazu ist der junge Baumbewuchs aus einzelnen Birken und Kiefern noch zu gering entwickelt, um eigenständige Biotopfunktionen zu erfüllen.

Südlich des Plangebietes befindet sich mit dem rund 0,4 ha großen Mondpfuhl ein Kleingewässer, das mit den umgebenden Feuchtflächen als geschütztes Biotop im Biotopkataster Brandenburg aufgenommen ist und nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes

einen besonderen Schutz genießt. Im nahen Uferbereich des Gewässers hat sich eine dichte Vegetation aus Weidengebüsch entwickelt, das mit Holunder, Birke, Ahorn und Walnussbäumen durchsetzt ist. Im engeren Uferbereich ist der Mondpfuhl von Röhricht-, Rohrkolben- und Schilfbeständen umgeben. Im Mondpfuhl und in seiner Umgebung konnten drei Amphibienarten und eine Hybridform nachgewiesen werden. Mit Ausnahme des Teichfroschs sind alle nachgewiesenen Arten nach § 1 Satz 1 BArtSchGV besonders geschützt und stehen in der Roten Liste des Landes Brandenburg (Kategorie 3: gefährdet). Alle nachgewiesenen Arten weisen im Untersuchungsgebiet nur geringe Populationsdichten auf. Hinsichtlich der Avifauna wurden im Bereich des Mondpfuhls 22 Vogelarten nachgewiesen, die alle keinem Schutzstatus unterliegen. Für 12 Arten besteht Brutverdacht bzw. konnten erfolgreiche Bruten festgestellt werden. Der Lebensraum des Mondpfuhls ist durch den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen vorbelastet. Dies bewirkt u.a. eine geringe Populationsdichte der im Mondpfuhl laichenden Amphibienarten. Die Avifauna wird durch menschliche Störungen, Müllablagerungen sowie Schädigung des Röhrichts beeinträchtigt. Trotz dieser Vorbelastungen wird der Mondpfuhl und seine unmittelbare Umgebung auf Grund der Arten- und Strukturvielfalt sowie des Vorkommens geschützter Arten als hochwertiger Lebensraum eingestuft.

3.5 Topographie, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt

Das Gelände des Plangebietes ist im zentralen und östlichen Bereich weitgehend eben und bildet nach Westen und Süden eine gleichmäßig abfallende Hanglage aus. Der höchste Punkt befindet sich mit 73,5 m über NHN im zentralen Bereich, während das Gelände entlang der S-Bahn-Trasse im Mittel 67,0 m über NHN liegt. Entsprechend der nach Westen und Süden ausgerichteten Hanglage fällt auch der Straßenzug des Grenzweges von 73,0 m über NHN im Osten auf 67,0 m über NHN im Westen ab.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Ostbrandenburgische Platte“, die ein Mosaik aus welligen bis flachhügeligen Sand- und Lehmplatten mit Erd- und Strauchmoränenhügel und feuchten Niederungen und Tälern bildet. Die wesentlichen Einflüsse auf die Herausbildung der Böden und der Landschaft gehen auf die Einflüsse der Weichselkaltzeit zurück.

Der Boden im Plangebiet ist bis auf den Grenzweg gänzlich unversiegelt und liegt seit der Aufgabe der Ackernutzung vollständig brach. Die Böden im Plangebiet sind durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund anthropogen überprägt und besitzen eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Der nordwestliche Bereich der Ackerflur ist aufgrund der teilweisen Nutzung als unbefestigter Parkplatz (im westlichen Endstück des Grenzweges) und der zeitweisen Nutzung als Abgrabungsfläche (entlang des Weges am Bahndamm) stärker vorbelastet. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse besteht eine erhöhte Versauerungs- und Erosionsgefährdung. Im südlichen Bereich des Plangebiets liegen weniger sandige, feuchtere Böden, die zum Uferbereich des außerhalb des Plangebiets gelegenen Mondpfuhls zu hochwertigen Torfböden anwachsen.

Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Strausberg. Die Sanderden und Sandgleye verfügen über ein mittleres bis geringes Filtervermögen, so dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ ungeschützt ist.

Südlich des Plangebiets befindet sich mit dem Mondpfuhl ein kleineres Gewässer. Entstanden ist der Mondpfuhl zusammen mit den anderen Söllen als Folge von abschmelzendem Toteis, das abflusslose Senken hinterließ, die sich mit Grund- oder Sickerwasser anfüllten. Bei positiver Niederschlagsbilanz sind die Sölle Sammelbecken für oberflächennahes Sickerwasser und verhindern die Vernässung schwerdurchlässiger Böden. Bei negativer Niederschlagsbilanz geben die Sölle Bodenwasser in die Umgebung ab.

3.6 Bodenverunreinigungen / Bodendenkmale

Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland weist jedoch darauf hin, dass sie beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten umgehend darüber in Kenntnis zu setzen ist.

Von Seiten des Bauverwaltungsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Abteilung für Bodendenkmalpflege der unteren Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass es im Plangebiet möglicherweise Bodendenkmale geben könnte und dass Eingriffe in Bereiche mit Bodendenkmalen der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen sind.

3.7 Erschließung

Verkehrerschließung

Teile des nördlichen Plangebietes können über den 6 m breiten Grenzweg erschlossen werden. Die Straße verfügt zurzeit über eine 3,2 – 3,5 m breite asphaltierte Fahrbahn und unbefestigte Seitenbereiche, die im Bedarfsfall bei Begegnungsverkehr zwischen Fahrzeugen aber auch durch Fußgänger und Radfahrer mitgenutzt werden. Eine Regenwasserkanalisation ist im Straßenraum nicht vorhanden. Rund 250 m östlich des Plangebiets knüpft der Grenzweg an die nächste überörtliche Straßenverkehrsverbindung, die Garzauer Chaussee an. Der außerhalb des Plangebiets gelegene, aber für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Grenzweg, weist auf den ersten 60 m ab Garzauer Chaussee eine Fahrbahnbreite von 5,6 m, zuzüglich eines 1,9 m breiten Gehweges auf. Anschließend verjüngt sich der Grenzweg auf einer Länge von 200 m auf eine befahrbare Breite von 3,2 bis 3,5 m, Parken ist dort nicht zulässig. Zur Gewährleistung von Begegnungsverkehren soll auf Höhe der Grundstücke Grenzweg 22 – 24 eine Ausweichstelle in einer Länge von 30 m gebaut. Mit dem vorgesehenen Ausbau des Grenzweges (siehe 7.4, Verkehrliche Auswirkungen) kann eine ausreichende Befahrbarkeit des Grenzweges, auch mit Feuerwehr –und anderen Einsatz- und Versorgungsfahrzeugen, gewährleistet werden. In westlicher Richtung schließt der Grenzweg an den parallel zur S-Bahn-Trasse verlaufenden Mittelweg an. Die Verlängerung dieser Straße über informelle Pfade entlang der S-Bahn-Trasse stellt die kürzeste fußläufige Verbindung zum 700 m nördlich gelegenen S-Bahnhof Strausberg-Stadt dar. In südlicher Richtung verläuft die Verbindung als unbefestigter Fußweg über das Plangebiet bis zur Rehfelder Straße. Ansonsten befinden sich im Plangebiet keine weiteren öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen.

Das Plangebiet besitzt durch den nahegelegenen S-Bahnhof Strausberg-Stadt, der von der S-Bahnlinie S 5 angefahren wird, eine besondere Verkehrsgunst. Die Züge der S-Bahnlinie 5 verkehren in vierzigminütigen Abständen in Richtung Strausberg-Nord und Berlin-Spandau. Die nächste Straßenbahnhaltestelle, die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 89, befindet sich in 1,5 km Entfernung an der August-Bebel-Straße.

Ver- und Entsorgung

Im Grenzweg befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Telefon, Trinkwasser, Schmutzwasser). Die Gesamterschließung des Plangebietes ist durch Erweiterung und Ausbau der vorhandenen Medien ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich.

Östlich der S-Bahn-Trasse verläuft eine oberirdische Fernheiztrasse, die die Fernwärmeversorgung der südlichen Wohngebiete von Strausberg sicherstellt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes zweigt von der Hauptleitung eine unterirdisch verlegte Fernheizleitung in östliche Richtung ab. Diese Leitung verläuft weitgehend, aber nicht vollständig, an der südlichen Seite des Grenzweges.

3.8 Kleinklimatische Verhältnisse und Immissionsbelastungen

Die mit einer weitgehend niedrigen Vegetation bewachsenen Brachflächen des Plangebietes wirken als Kaltluftproduktionsflächen mit der Tendenz zur starken nächtlichen Auskühlung und Nebelbildung. Es handelt sich um einen Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft. Im Plangebiet treten keine erheblichen Schadstoffimmissionen auf.

Im Plangebiet sind jedoch geringfügige Lärmimmissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen durch die Emissionen des S-Bahn-Verkehrs und in geringfügigem Maß auch durch eine nördlich des Plangebietes befindliche Autowerkstatt verursacht werden (Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Festlegung von Schallschutzmaßnahmen, November 2003, ISU Plan). Die vom Feuerwehrtechnischen Zentrum (FTZ) ausgehenden Lärmemissionen treten nur sehr gelegentlich auf, da es sich bei den abgestellten Fahrzeugen nicht um Einsatzfahrzeuge, sondern um Versorgungsfahrzeuge handelt, die nur im Katastrophenfall oder bei größeren Einsätzen angefordert werden. Ansonsten können geringe Lärmemissionen auch bei den Kontroll- und

Wartungsarbeiten auftreten. Gemäß des vorliegenden Schallgutachtens ist jedoch nicht von Lärmemissionen auszugehen, die geeignet wären, im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Wohngebiet zu überschreiten. Von dem durch das Feuerwehrgebäude abgeschirmten Teil des weiter östlich anschließenden Strausberger Technologie- und Innovationszentrums (STIC) gehen ebenfalls keine Lärmemissionen aus, die eine Überschreitung der Orientierungswerte mit sich bringen würden. Die Verlärmszone des Verkehrslandeplatzes Strausberg verläuft östlich der Garzauer Chaussee, die wiederum 250 m östlich des Plangebiets liegt. Außerhalb der Verlärmszone beträgt die prognostizierte Lärmbelastung weniger als 50 dB/a (gemessen am angenommenen Flugverkehrsaufkommen von 2010 bei einem Anteil von 20% Ausbildungsverkehr und 80% sonstigem Luftverkehr). Insgesamt kann somit von einer nur geringfügigen Lärmbeeinträchtigung durch Flugverkehr ausgegangen werden kann. Die Berechnung der Schienenverkehrsimmissionen ergaben für den Prognoseplanfall 2010, dass es während der Nachtzeit im westlichen Plangebiet zu einer geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann. Die ermittelten Werte liegen bei 45 bis 47 dB(A), die Orientierungswerte betragen tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Bei den Tageswerten wurden keine Überschreitungen ermittelt.

3.9 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Die nächste Kindertagesstätte mit 100 Plätzen liegt in etwa 300 m Entfernung an der Garzauer Chaussee. Ebenfalls an der Garzauer Chaussee gelegen, befindet sich eine für verschiedene soziale Zwecke nutzbare Einrichtung, in der unter anderem auch Einrichtungen für die Jugendbetreuung untergebracht sind. Die nächste Grundschule liegt in etwa 1 km Entfernung am Otto-Grotewohl-Ring. Während in der Kindertagesstätte und in der Jugendfreizeiteinrichtung nur geringe Kapazitäten zur Versorgung weiterer Bedarfe vorhanden sind, bestehen in der Grundschule ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Schüler.

Im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Grünflächen, aufgrund der Stadtrandlage und der nahegelegenen Wald- und Wiesenflächen, die sich auch für Freizeit- und Erholungszwecke nutzen lassen, kann jedoch von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden. Die nächsten Sportflächen befinden sich mit dem Sportkomplex Hohensteiner Chaussee in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule. Die Sportflächen sind zurzeit fast vollständig ausgelastet, so dass eine zusätzliche Nachfrage nur noch in geringfügigem Umfang abgedeckt werden kann.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangebietes (Flurstück 611 der Flur 13) befindet sich im Eigentum der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG). Die Markon-Bau GmbH hat das Flurstück 611 mit Kaufvertrag vom 9.9.2004 erworben. Die Flurstücke 33, 35, 67, 68, 83, 84, 99, 100, 115 und 116 sind privat, die Flurstücke 36, 51, 52, 1/1, 1/7, 1/8, 1/9 und 480/6 befinden sich im Eigentum der Stadt.

3.11 Planungsrechtliche Beurteilung

Obwohl Teile des Plangebietes an eine vorhandene Bebauung anschließen, wird das gesamte Plangebiet als Außenbereich eingestuft, da es sich bereits außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich befindet und durch den Grenzweg eine eindeutige Trennung zum bereits entwickelten Siedlungsbereich vorhanden ist. Entsprechend wären Bauvorhaben in diesem Bereich nur in besonderen Ausnahmefällen nach § 35 BauGB zulässig.

4. Planungsbindungen

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan LEP 1 (Zentralörtliche Gliederung) soll die Stadt Strausberg die Funktion eines Mittelzentrums wahrnehmen.

Im LEP eV (Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsbereich) ist das Plangebiet als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Strausberg dargestellt. Nach Ziel 1.1.1 LEP eV ist der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen im engeren Verflechtungsraum u.a. auf die Gemeinden mit potenziellem Siedlungsbereich zu konzentrieren. Nach Ziel 1.2.2 LEP eV hat die Siedlungsentwicklung innerhalb der potenziellen Siedlungsbereiche Vorrang vor Freiraumnutzungen.

Der Regionalplan (ReP1) Oderland-Spree übernimmt bezüglich der regionalen Einbindung der Stadt Strausberg die Vorgaben der Landesplanung.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17. Juni 1998 entspricht der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung, sofern nachgewiesen werden kann, dass die Lärmbeeinträchtigung von der S-Bahn, dem Verkehrslandeplatz und dem benachbarten Technologie- und Innovationszentrum die Grenzwerte für ein Wohngebiet nicht überschreiten oder durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg vom 27.8.1998 stellt das gesamte Plangebiet als Wohngebiet dar. Das vorhandene Wohngebiet nördlich des Grenzweges wird ebenfalls als Wohngebiet, das östlich angrenzende Technologie- und Innovationszentrum (STIC) als eingeschränktes Gewerbegebiet und die südlich anschließende Freifläche als Feuchtbiotop dargestellt. Die S-Bahn-Trasse, die zugleich auch die östliche Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ bildet, wird als Eisenbahntrasse dargestellt.

4.3 Darstellungen des Landschaftsplans

Laut Entwurf des Landschaftsplans Strausberg liegt das Plangebiet auf einer brachgefallenen Ackerbrache mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Pfuhl, auch Mondpfuhl oder Mondsee genannt, der ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Kleingewässer darstellt und unter der Biotopnummer 0809-241/027 im Biotopkataster Brandenburg geführt wird.

Der Landschaftsplan geht bei dem geplanten Vorhaben von einer vertretbaren Siedlungserweiterung aus, die durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen voraussichtlich kompensiert werden kann.

4.4 Sonstige rechtliche Bindungen

Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Strausberg.

Denkmalschutz und -pflege

Das Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale befinden könnten und dass alle Eingriffe der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen sind.

Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Gemäß der von der Stadt Strausberg am 18. Oktober 2001 beschlossenen Satzung zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser soll das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg vom 4.11.2004.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele der Planung

Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung

Während verschiedene Teilsegmente des Strausberger Wohnungsmarktes als ausgeglichen angesehen werden können, besteht eine große Nachfrage nach individuellen Bauformen, insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus. Mit dem Bebauungsplan wird daher das vordringliche Ziel verfolgt, neue Bauflächen für den Eigenheimbau zu entwickeln, um der bestehenden Nachfrage nach Eigenheimen bzw. nach Grundstücken, die für den Eigenheimbau nutzbar sind, zu entsprechen. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Gesamtkonzeption schaffen, deren Entwicklung sowohl durch einen Bauträger, als auch über eine grundstückswise Bebauung durch Eigennutzer herbeigeführt werden kann.

Weiterentwicklung der Stadt

Die Entwicklung des Gebietes am westlichen Grenzweg ist ein erster Baustein der Entwicklungskonzeption „Fasanenhöhe“. Nach dieser Konzeption soll eine 163 ha große, zurzeit weitgehend unbebaute Fläche im Südosten des Stadtgebietes sukzessive zu einem aufgelockert bebauten und mit Grünflächen durchzogenen Wohngebiet entwickelt werden. Die geplante Bebauung am westlichen Grenzweg ist somit Teil der angestrebten Weiterentwicklung der Stadt Strausberg und soll als beispielhafte Vorgabe sowie als Anstoß für die weitere schrittweise Bebauung dienen. Bei der geplanten Wohnbebauung sollen die Aspekte der energiesparenden Bauweise eine besondere Berücksichtigung finden.

Entwicklung der öffentlichen Räume und Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur

Ein wesentliches Ziel der Planung besteht darin, innerhalb des neuen, individuell zu bebauenden Wohngebietes, für einzelne Merkmale eine einheitliche Gestaltung herbeizuführen, um somit siedlungstypische Eigenarten zu schaffen, die zur Identifikation der neuen Siedlung beitragen. Ein besonderes Augenmerk soll hierbei auf die Gestaltung des Straßenraumes und der Vorgärten gerichtet werden. Die Gebäude sollen so weit wie möglich straßenseitig angeordnet werden. Bezüglich der Gebäudegröße und der Bebauungsdichte dient die vorhandene Siedlungsstruktur nördlich des Grenzweges als Maßstab. Gegenüber dem östlich anschließenden Feuerwehrtechnischen Zentrum soll durch den Bebauungsplan eine klare Abgrenzung definiert werden.

Schonender Umgang mit Natur und Landschaft

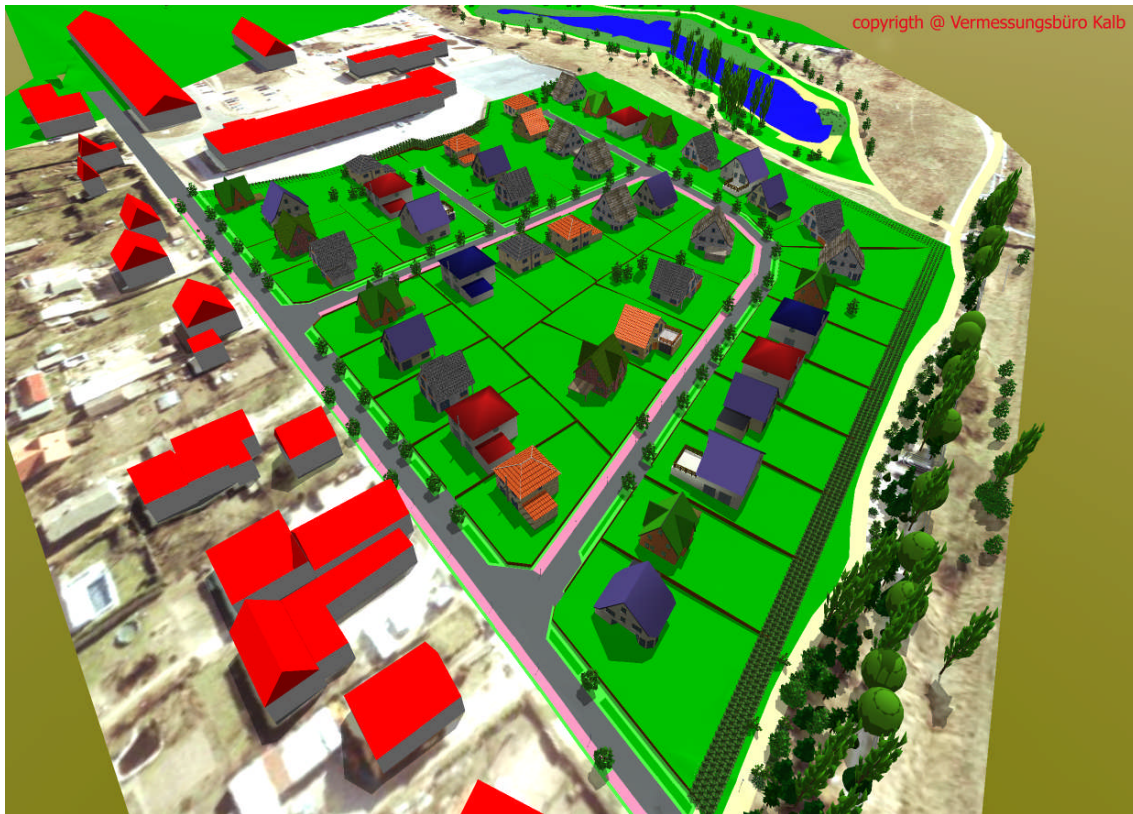
Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, soll so gering wie möglich gehalten werden. Entsprechend wird für die Wohnbebauung eine geringe Bebauungsdichte und ein niedriger Versiegelungsgrad angestrebt. Die landschaftlichen Besonderheiten, die insbesondere durch die Hanglage und den südlich anschließenden Mondsee geprägt werden, sind durch den Bebauungsplan zu berücksichtigen. Entsprechend soll sich die neue Bebauung an der Hanglage orientieren und einen ausreichenden Abstand zum Mondsee einhalten. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung eines landschaftlich geprägten Grünzuges parallel zur S-Bahn-Trasse, die Begrünung der öffentlichen Straßenräume, die Ausbildung von zusammenhängenden Pflanzflächen um das neue Wohngebiet und eine Durchgrünung der Gärten mit höherwertigen Gehölzen angestrebt. Hierdurch soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert und ein weitgehender Ausgleich für den mit der Bebauung einhergehenden Eingriff in den Naturhaushalt gewährleistet werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde, das sich aus der Entwicklungskonzeption "Fasanenhöhe" ableitet. Hiernach soll das Plangebiet zu einem neuen, von zwei Seiten durch Grünflächen eingerahmten Einfamilienhausgebiet entwickelt werden, dessen Erschließungs- und Bebauungsstruktur die Bestandssituation im Wesentlichen aufnimmt. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die vorhandenen Nutzungen nördlich und östlich des Plangebietes (Wohnen und Gewerbe) sowie die landschaftlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen. Die landschaftlichen Rahmenbedingungen sind geprägt durch die

Hanglage, das Feuchtbiotop südlich des Plangebietes und die ruderalen Freiflächen. Die verkehrlichen Rahmenbedingungen werden durch den Grenzweg, der bereits Erschließungsfunktionen erfüllt, die S-Bahn-Trasse und den die S-Bahn-Trasse begleitenden Weg bestimmt.

Die dem Vorentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wurde nach der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung mit der neuen Grundstückseigentümerin, der Markon-Bau GmbH abgestimmt. Ergebnis dieser Abstimmung war ein geringfügig überarbeiteter Entwurf, der nunmehr die städtebauliche Entwurfsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt.



städtebaulicher Entwurf

Markon-Bau / Vermessungsbüro Kalb 11/2004

Bebauungskonzept

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Parzellierung und Anordnung der Wohnhäuser basiert auf einem ersten, noch nicht verbindlichen Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag. Die Entwicklungskonzeption der neuen Eigentümerin, die im Plangebiet auch die erforderlichen Erschließungsanlagen errichten wird, sieht eine Parzellierung des Wohnbaulandes in 42 Grundstücke vor. Die 430 bis 720 m² (im Durchschnitt 570 m²) großen Grundstücke sollen an Käufer weiterveräußert werden, die auf ihren Grundstücken freistehende ein- bis maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser errichten wollen. Die Errichtung von Doppelhäusern wird eher nachrangig angestrebt. Die Errichtung von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten, d.h. Gebäude mit mehreren Wohnungen, ist nicht vorgesehen, da in diesem Marktsegment bereits genügend Wohnungsbauprojekte innerhalb des Stadtgebietes realisiert wurden und sich das Plangebiet für solche Bauformen aufgrund seiner Stadtrandlage und der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung nördlich des Plangebiets nicht eignet.

Das Bebauungskonzept sieht eine straßenseitige Anordnung der Gebäude vor, um somit die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen, die Schaffung zusammenhängender Vorgartenbereiche und die Bildung einer relativ einheitlichen Bauflucht zu erreichen. Die Gärten weisen vorwiegend Süd- und Westlagen auf, so dass eine optimale Besonnung der Gärten und Terrassen möglich ist. Bezüglich der Dachausrichtung und der Gebäudeanordnung wird vorgeschlagen, die Häuser auf den südlich ausgerichteten Grundstücken traufständig zur Straße, und die Einzelhäuser auf den nach Westen und Osten ausgerichteten Grundstücken giebelständig zur Straße anzuordnen. Hierdurch soll zum Einen ein gemeinsames gestalterisches Element geschaffen werden, zum Anderen kann hiermit dem Aspekt der energiesparenden Bauleitplanung

entsprochen werden, da sich durch die konsequente Ost-West Ausrichtung der Dachfirste eine bessere Ausnutzbarkeit der Sonnenenergie ergibt und gute Möglichkeiten zur Anordnung von Fotovoltaikanlagen bestehen. Gemäß der Bebauungskonzeption beschränken sich die Grundstücke mit größeren Höhenunterschieden allein auf den Bereich, der sich westlich und südwestlich des im leichten Bogen geführten Straßenabschnitts anschließt. Die Errichtung von Hanghäusern wird in diesem Bereich von Seiten des Vorhabenträgers ausdrücklich gewünscht.

Erschließungskonzept

Die Erschließung des neuen Wohngebietes soll zum Teil über den bereits vorhandenen Grenzweg erfolgen, der nach Süden um 4,0 m auf insgesamt 10 m erweitert wird. Im westlichen Endstück des Grenzweges ist eine Aufweitung des Straßenraums vorgesehen, um eine vorhandene Fernheiztrasse und die vorgesehene Anlage von 3 Besucherstellplätzen berücksichtigen zu können. Die Haupterschließung soll durch eine neue, 9,5 m breite Ringstraße erfolgen, die im westlichen Abschnitt zunächst parallel zur S-Bahn-Trasse verläuft, dann in einem Bogen in südöstliche Richtung geführt wird, um im südöstlichen Abschluss im rechten Winkel nach Norden in Richtung Grenzweg abzuknicken und schließlich wieder rechtwinklig an den Grenzweg anzubinden. Mit der Ringerschließung wurde versucht, die vorhandene Hanglage soweit wie möglich zu berücksichtigen. Durch die vorgesehene, sparsam ausgebildete Erschließungsstruktur können in der Regel 25 bis 35 m tiefe, für Einfamilienhäuser geeignete Grundstückspartellen gebildet werden. Im östlichen Abschnitt ergibt sich durch die vorgesehene Erschließungsstraße eine Grundstückstiefe von bis zu 68 m. In diesem Bereich soll durch zwei 4 m breite private Stichwege eine zusätzliche interne Erschließung erfolgen.

Die Straßenzüge des Plangebietes sollen durch einreihig angelegte Baumanpflanzungen gegliedert werden, deren Abstände untereinander im Durchschnitt 17 bis 18 m, jedoch nicht mehr als 20 m betragen sollen. Darüber hinaus sind innerhalb des Straßenraumes auch Flächen für die erforderliche Entwässerung und für die notwendigen Besucherstellplätze vorgesehen. Die privaten Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Die Erschließungsplanung geht von folgender Straßenraumteilung aus:

- im Grenzweg mittig angeordnete Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m, einseitig Bäume und überwiegend zweiseitig Mulden,
- in der Wohnanliegerstraßeeinseitiger mittig angeordnete Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m, einseitig Bäume und Mulden, einseitig unbefestigter Randstreifen

Der künftige Leitungsbestand für die Ver- und Entsorgung soll vollständig innerhalb des Straßenraumes untergebracht werden, nach Möglichkeit innerhalb des unbefestigten Seitenstreifens, der nicht mit Bäumen bepflanzt wird.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch den vorhandenen Fußweg, der entlang der S-Bahn-Trasse verläuft und eine Fußwegeverbindung in den südlich anschließenden Landschaftsraum ermöglicht. Auf die in der Entwicklungskonzeption "Fasanenhöhe" vorgesehene Durchbindung der Mischverkehrsfläche vom Grenzweg bis an die Südseite des Wohngebiets ist nach der Trägerbeteiligung verzichtet worden, um das geschützte Biotop am Mondsee vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen.

Grünkonzept

Das vorgesehene Baugebiet hält zum schützenswerten Feuchtbiotop des Mondsees einen ausreichenden Abstand ein, der an der schmalsten Stelle 28 m, ansonsten deutlich mehr als 30 m beträgt. Die mögliche Bebauung hält zum Feuchtbiotop des Mondsees in der Regel einen Abstand von 50 m und mehr ein. Lediglich auf einem kurzem rund 80 m breiten Abschnitt, beträgt der Abstand der möglichen Bebauung zwischen 40 und 50 m. Zur S-Bahn-Trasse hin ist eine 23 bis 30 m breite Grünfläche vorgesehen, die durch zusätzliche Pflanzungen aufgewertet werden soll. Innerhalb der Grünfläche soll auch ein kleinerer Spielplatz angelegt werden. Mit der öffentlichen Grünfläche soll die öffentliche Durchwegung entlang der S-Bahn-Trasse, die öffentliche Nutzung der vorhandenen Freiflächen und ein ausreichender Abstand zur lärmemittierenden S-Bahn gewährleistet werden. Angrenzend an die südlichen und westlichen Randbereiche des neuen Wohngebietes sollen in der öffentlichen Grünfläche 3 m breite Heckenpflanzungen angelegt werden, um eine einheitlich gestaltete Abgrenzung zwischen den privaten und den öffentlichen Grünflächen zu schaffen. Im östlichen Bereich des Wohngebiets ist ein 3 m breiter, auf

den privaten Grundstücken verlaufender Pflanzstreifen vorgesehen, der einen Sichtschutz zum östlich anschließenden Gewerbegebiet herstellen soll.

Um eine Mindestbegrünung der Grundstücke und einen weitgehenden Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft zu erreichen, geht das Grünkonzept, je nach Größe des Grundstückes, von zwei bis drei Bäumen je Grundstück aus. Des Weiteren sollen die mindestens 3 m tiefen Vorgärten und die zusammenhängenden rückwärtigen Grundstücksbereiche von Garagen und Stellplätzen vollständig freigehalten werden.

6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die nördlich angrenzende Nutzungsstruktur soll das Plangebiet zu einem Wohngebiet entwickelt werden, entsprechend setzt der Bebauungsplan die vorgesehenen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn der Standort des Plangebietes für andere Nutzungen als die Wohnnutzung kaum geeignet erscheint und eine Ansiedlung anderer Nutzungen als die Wohnnutzung nicht zu erwarten ist, sollen sie jedoch, soweit sie in einem WA allgemein zulässig sind, auch nicht gesondert ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Verlärmungszone des Verkehrslandeplatzes Strausberg. Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes steht somit in keinem Konflikt zu den verlärmten Zonen der An- und Abflugflächen zum Verkehrslandeplatz.

Der Bebauungsplan schließt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO einzelne Nutzungen aus. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, grundsätzlich ausgeschlossen. Der Ausschluss wird begründet mit der gestalterischen Unverträglichkeit der genannten Nutzungen mit der geplanten und bereits vorhandenen sensiblen Wohnnutzung und mit der vorhandenen Erschließungssituation, die zusätzlichen Publikumsverkehr nur in geringfügigem Maße aufnehmen kann. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bleiben aufgrund des geringeren Störungsgrades weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Gegenstand der Festsetzung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO*

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

allgemeines Wohngebiet (WA)	24.099 m²
-- Baugrundstücke ohne Belastung	23.227 m ²
- Pflanzfläche	494 m ²
- Fläche mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	378 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	4.998 m²
öffentliche Grünfläche	4.948 m²
-- Grünfläche ohne besondere Bindung	4.019 m ²
-- Pflanzfläche	929 m ²
Plangebiet insgesamt	34.045 m²

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Da das städtebauliche Konzept für das gesamte Wohngebiet eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vorsieht, wird für das gesamte Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,25 für ausreichend erachtet. Bei den hauptsächlich vorgesehenen Grundstücksgrößen, die 430 bis 600 m² betragen sollen, können somit Grundflächen von 100 bis 150 m² erreicht werden. Diese Grundflächen entsprechen den nachgefragten Bauformen von freistehenden Einfamilienhäusern, deren Grundrisse zwischen den Maßen 8 x 10 m bis 12 x 13 m variieren. Bei Grundstücksgrößen von mehr als 600 m² Größe, der unverbindliche Parzellierungsplan sieht im Einzelfall auch ein 720 m² großes Grundstück vor, könnten mit der festgesetzten GRZ von 0,25 auch Häuser mit einer Grundfläche von mehr als 150 m² errichtet werden; dies ist nicht Ziel der Planung, soll jedoch auch nicht explizit ausgeschlossen werden, da davon auszugehen ist, dass im Plangebiet aufgrund seiner Lage und der geringen Nachfrage nach Mehrfamilienhauswohnungen keine Häuser mit größerer Grundfläche errichtet werden.

Bei den festgesetzten Grundflächenzahlen wurde berücksichtigt, dass neben dem eigentlichen Gebäude auch Erker und Wintergärten und Hauseingänge auf die Grundfläche angerechnet werden und die festgesetzte Grundflächenzahl durch diese nicht überschritten werden darf. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten. Hieraus kann sich auf den Grundstücken eine maximale Versiegelung von 37,5 % ergeben.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an die nördlich anschließende Bebauung, die geprägt wird durch eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dächern, geht das städtebauliche Konzept von einer ein- bis maximal zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung aus. Entsprechend setzt der Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet mit 2 fest. Hierdurch werden übliche Haustypen ermöglicht, die ein "normales Vollgeschoss" und ein zusätzliches ausgebauter Dachgeschoss besitzen. Nach der Bauordnung von 2003 gelten auch ausgebauter Dachgeschosse, sofern diese als Aufenthaltsräume genutzt werden können, als Vollgeschosse. Der Ausbau von überdimensionierten Dachgeschossen, mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen im dritten Geschoss, wird durch die Bauordnung wirksam ausgeschlossen. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung, mit denen ein überdimensionierter Dachausbau und die hiermit verbundenen Firsthöhen von mehr als 10 m, verhindert werden sollte, ist daher nicht mehr erforderlich. Ein Haustyp mit zwei "normalen Vollgeschossen" bleibt ebenso möglich, sofern das Dach flach geneigt bleibt und die zusätzliche Errichtung von Aufenthaltsräumen im 3. Geschoss nicht möglich wird.

Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur zulässigen Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, da sich das Maß der baulichen Dichte bereits durch die Kombination der beiden Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Grundflächenzahl ergibt. Hieraus kann sich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,5 (GRZ 0,25 x 2 Vollgeschosse) ergeben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Bauweise

Im Wohnbaugebiet sind gemäß § 22 BauNVO nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, hiervon abweichende Hausformen werden ausgeschlossen. Durch diese Regelung soll dem städtebaulichen Ziel einer möglichst einheitlichen Bauweise entsprochen werden, wobei die festgesetzten Hausformen den üblichen, im Einfamilienhausbau nachgefragten Haustypen grundsätzlich entsprechen. Der Bebauungsplan trifft bezüglich der zulässigen Länge der Gebäude keine weitergehende Festsetzung, da aufgrund der vorhandenen Marktsituation und der festgesetzten Nutzungsmaße bei der baulichen Entwicklung der Baugrundstücke davon auszugehen ist, dass bezüglich der Hauslängen kein besonderer Regelungsbedarf besteht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Die hieraus entstehenden Baufelder halten gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einen regelmäßigen Abstand von 3 m ein und ermöglichen so die Anlage einer begrünten Vorgartenzone als einheitliches Gestaltungselement. In ihrer Tiefe unterscheiden sich die Baufenster. Während im östlichen WA 1 22 bis 23 m tiefe Baufenster festgesetzt werden, besitzen die Baufenster entlang der Planstraße und des westlichen Grenzweges eine Tiefe von 17 bis 19 m. Bei der Dimensionierung der Baufenster wurde auch berücksichtigt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und bei freistehenden Gebäuden mit allseitiger Belichtung nur versetzt angeordnet werden können. Die größeren Tiefen im östlichen WA 1 sind vor allem auf die besondere Erschließungssituation und die Ausrichtung der Grundstücke zurückzuführen. Sie ermöglichen den Grundstückseigentümern größere Spielräume bei der Anordnung der Gebäude. Insbesondere bei Grundstücken mit Nordlage wird so eine rückwärtige Bebauung gewährleistet, die die Anlage von südwärts ausgerichteten Terrassen und Gärten ermöglicht. Die unterschiedliche Behandlung wird damit begründet, dass die straßennahe Anordnung und die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen in diesem Bereich eine geringere Bedeutung hat als in den übrigen Bereichen entlang des Grenzweges und der neuen Planstraße, wo die Gebäude möglichst nah zum öffentlichen Straßenraum angeordnet werden sollen und die Freihaltung des Blockinnenbereiches bzw. des zum Landschaftsraum orientierten Bereiches ein wesentliches Ziel der Planung darstellen. Insgesamt ergeben sich durch die Baufenster ausreichend Spielräume zur Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken. Die Baufelder lassen in den meisten Fällen eine Ausrichtung der Gärten nach Westen oder Süden zu und ermöglichen somit eine optimale Besonnung der Grundstücke.

Durch die rückwärtigen Baugrenzen wird gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung zu den sensiblen Bereichen einen ausreichenden Abstand einhalten wird. Aufgrund des Bebauungsplanes betragen die Mindestabstände der Bebauung zum südlich anschließenden Feuchtbiotop 40 m, zu den Grün- und Freiflächen 11 m und zu den S-Bahngleisen 40 - 48 m. Zur östlich anschließenden Grundstücksgrenze des Feuerwehrtechnischen Zentrums (FTZ) beträgt der Abstand zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze nur 3. Hier kann jedoch durch den festgesetzten Pflanzstreifen ein hinreichender Sichtschutz erreicht werden.

Zur Anordnung der Häuser und zur Ausrichtung der Firste werden keine Vorgaben getroffen. Es wird jedoch empfohlen, die Firste in Ost-West Richtung anzuordnen, um die Errichtung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikpaneelen zu fördern.

Nebenanlagen und Stellplätze

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die in erster Linie der Erholung und der Freizeitnutzung dienen sollen und im westlichen und südlichen WA 1 zum offenen Landschaftsraum übergehen, durch rückwärtige Stellplatzanlagen gestört werden. Des Weiteren soll hierdurch eine für den Straßenraum positiv wirksame Vorgartengestaltung ermöglicht werden, da von dieser Festsetzung auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen betroffen sind. Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im Vorgarten ist im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu sehen, durch die gemäß § 14 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben (Vorgar-

ten), grundsätzlich ausgeschlossen wird. Hiervon ausgenommen sind lediglich Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder, da diese üblicherweise im Vorgarten befindlichen Anlagen in der Regel nur geringfügige Ausmaße besitzen und den Vorgarten somit in seiner Gestaltung kaum beeinträchtigen können.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Diese einschränkende Regelung gilt nicht für Wasserbecken. Bei der Errichtung von Wasserbecken ist jedoch die textliche Festsetzung Nr. 12 zu beachten, wonach Becken mit einem mindestens 10 cm hohen Sockel einzufassen sind. Durch die einschränkende Regelung zur Errichtung von Nebenanlagen soll eine weitgehende gärtnerische Gestaltung der freizuhaltenden Gartenflächen erreicht werden. Die Errichtung kleinerer Gartenhäuschen und anderer untergeordneter Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich bleibt aufgrund der Ausnahmeregelung weiterhin zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO

6.4 Erschließungsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die vorhandene Verkehrsfläche des Grenzweges, eine zusätzliche rund 4 m breite Fläche südlich des Grenzweges und die Flächen für die neue Ringerschließung (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Gegenüber den anderen Nutzungen wird diese Fläche durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die Festsetzung der vorhandenen und zusätzlichen Verkehrsflächen ermöglicht den Ausbau des Grenzweges und den Bau einer neuen, vom Grenzweg abzweigenden Ringerschließung. Die festgesetzten Verkehrsflächen, für die Ringerschließung (Planstraße) wird eine Breite von 9,5 m und für den Grenzweg eine Breite von 10 m festgesetzt, ermöglichen eine ausreichende Erschließung des neuen Wohngebietes und gewährleisten eine Befahrbarkeit auch für Lastwagen, Müll- und Rettungsfahrzeuge. In den Einmündungsbereichen von der Planstraße zum Grenzweg werden Eckabschrägungen festgesetzt.

Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten Verkehrsflächen die Schaffung eines ansprechend und funktional gestalteten Straßenraumes. Dieser soll den Fußgängern ausreichend Fläche einräumen, für Spiel- und Aufenthaltszwecke nutzbar sein, eine zusammenhängende Baumbepflanzung ermöglichen, den Anforderungen nach einer Regenwasserversickerung innerhalb des Straßenraumes entsprechen und die Anlage von Besucherstellplätzen zulassen. Im westlichen Bereich wird der Grenzweg um eine rund 22 m² große Dreiecksfläche erweitert, um die vorhandene unterirdisch verlaufende Fernheizleitung der öffentlichen Fläche zuzuordnen und 3 zusätzliche Besucherstellplätze anlegen zu können, die unter anderem dem gegenüber liegenden Werkstattbetrieb dienen sollen. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen die Umsetzung der vorgesehenen Straßenausbauplanung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im östlichen Teil des WA 1 soll die Erschließung des bis zu 70 m tiefen Baufeldes durch zusätzliche Stichwege erfolgen, die nicht öffentlich gewidmet werden. Um die ver- und entsorgungstechnische Erschließung der nicht direkt an der öffentlichen Straße gelegenen Grundstücke zu sichern, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB fest, dass die mit dem

Buchstaben A und B gekennzeichneten, 4 m breiten Flächen mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind. Hiermit wird ein spätere grundbuchlich zu sichernde Baulast planungsrechtlich vorbereitet. Die textliche Festsetzung Nr. 4 bedeutet eine Einschränkung der Nutzbarkeit der entsprechenden Wohnbaufläche, ist jedoch im Sinne der Grundstückseigentümer, die an einer Sicherung der Ver- und Entsorgung der noch nicht parzellierten Grundstücke ebenfalls ein Interesse haben.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB einen 23 bis 30 m breiten Streifen im westlichen Teil des Plangebiets (östlich der S-Bahn-Trasse) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und Spielplatz fest. Hierdurch soll eine naturnahe Gestaltung der landschaftlich geprägten Fläche vorbereitet und deren öffentliche Nutzbarkeit gesichert werden. Darüber hinaus soll die Errichtung eines 150 bis 200 m² großen Kinderspielplatzes planungsrechtlich gesichert werden, um den entstehenden Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche abzudecken. Die verbleibende Fläche für die öffentliche nutzbare Parkanlage ist ausreichend bemessen, um den Bedarf an wohnortnahen und siedlungsnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen, der sich mit der Schaffung eines neuen Wohngebietes ergibt, abzudecken. Insgesamt umfasst die festgesetzte Grünfläche rund 5.000 m². Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum bzw. wird an sie übertragen.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche verläuft in Verlängerung des Mittelweges ein 2 bis 4 m breiter unbefestigter Fußweg, der in seinem Verlauf wegen der festgesetzten Pflanzflächen entlang des Wohngebiets auf einer Länge von 55 m geringfügig versetzt werden muss, in seiner grundsätzlichen Wegeführung jedoch erhalten werden soll. Des Weiteren befindet sich entlang der S-Bahn-Trasse eine oberirdische Fernheiztrasse, deren Verlagerung oder Einebnung ins Gelände zwar wünschenswert, aber nicht vordringliches Ziel der Planung ist. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche stellt die vorhandene Bestandssituation nicht in Frage und sichert den Erhalt der vorhandenen Wegeverbindung entlang der S-Bahn-Trasse. Eine konkrete Planung zur zukünftigen Gestaltung der Grünfläche liegt nicht vor, entsprechend trifft der Bebauungsplan bis auf die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 8 keine weiteren Vorgaben zur Gestaltung der Grünfläche oder zur Verortung des Spielplatzes, um der zukünftigen Gestaltung nicht vorzugreifen.

Die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb der Grünfläche führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, da der Spielplatz weder versiegelt noch ohne jeglichen Pflanzenbewuchs sein wird. Vielmehr ist von einer landschaftlich angepassten Ausführung auszugehen. Der mögliche Eingriff in das Landschaftsbild, der mit einem hohen Zaun verbunden sein könnte, kann durch die Bepflanzung des Zauns mit rankenden Pflanzen oder Sträuchern gemindert werden. Bezüglich der Spielplatzmöblierung kann davon ausgegangen werden, dass sich diese am relativ naturnahen Charakter der Grünfläche orientieren wird. Diese Vorgaben sollen jedoch nicht durch den Bebauungsplan sondern im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

6.7 Begrünungsmaßnahmen

Um einen Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu gewährleisten und um eine Erhöhung des Wohnwertes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erreichen, trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB mehrere Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Für zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird empfohlen, Pflanzen der an die textlichen Festsetzungen angehängten Pflanzenliste zu verwenden. Hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche an der S-Bahn und der Hecke, die entlang der hinteren Grundstücksgrenzen gepflanzt werden soll, wird die Stadt über den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sicherstellen, dass nur standortgerechte und heimische Gehölzarten aus der Pflanzenliste des Bebauungsplans zu

pflanzen sind. Eine weitere Selbstbindung ist nicht erforderlich. Bei den privaten Grundstücken soll hingegen die individuelle Entscheidungsfreiheit des Bauherren nicht unangemessen eingeschränkt werden. Erfahrungen aus anderen Baugebieten, wo Pflanzen entfernt oder ausgetauscht worden sind, sprechen für diese Vorgehensweise.

Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche wird eine gestalterische und ökologische Aufwertung der Freifläche zwischen der S-Bahn-Trasse und dem neuem Wohngebiet gesichert. Da die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und Spielplatz alleine noch keine Gewähr für die oben beschriebene Zielsetzung bietet, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass je 250 m² öffentliche Grünfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in mindestens 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche umfasst eine Gesamtfläche von rund 5.000 m², entsprechend bedeutet die Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen sind. Die Anforderungen an den Mindeststammumfang sind erforderlich, damit die Bäume bereits in den ersten Jahren eine gestalterische wirksame Qualität erreichen, und um den Bäumen bessere Entwicklungsbedingungen zu ermöglichen. Bezüglich des Mindeststammumfanges und der Art der Bäume werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 die gleichen Vorgaben mit der gleichen Begründung getroffen.

Weiterhin wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass mindestens 10 % der rund 5.000 m² großen Grünfläche (500 m²) mit Laubgehölzen in Gehölzgruppen zu bepflanzen sind. Somit ist von insgesamt etwa 500 zusätzlichen Strauchpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche auszugehen. Die mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern verbundene Aufwertung der Grünfläche kann auch als Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe herangezogen werden. Die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird nur insoweit eingeschränkt, als dass es sich bei den zu pflanzenden Bäumen aus gestalterischen Gründen um Laubbäume handeln muss. Ansonsten wird mit dem Bebauungsplan lediglich die Empfehlung ausgesprochen, dass bei der Anpflanzung die in den entsprechenden Pflanzenlisten aufgeführten Bäume und Sträucher verwendet werden sollten. Die nähere Festlegung soll im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen. Hierzu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn umzusetzen. Des Weiteren soll mit dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass der Stadt zuvor ein Ausführungsplan vorzulegen und mit ihr abzustimmen ist, der neben den Pflanzmaßnahmen auch den Verlauf des Fußweges sowie die Lage und die Ausstattung des Spielplatzes beinhaltet.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist je 250 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 vom Hundert der öffentlichen Grünfläche mit Laubgehölzen in Gehölzgruppen anzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzung von Straßenbäumen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind in den öffentlichen Straßen 25 Laubbäume zu pflanzen. Hierdurch wird eine gestalterisch und ökologisch wirksame Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes und die Ausbildung eines besonderen siedlungstypischen Merkmals erreicht. Die Anpflanzung der Straßenbäume führt zu einem weitgehenden Ausgleich des mit dem Straßenbau verursachten Eingriffs in das Schutzgut "Arten und Biotope". Die Reduzierung der Zahl der zu pflanzenden Bäume gegenüber dem Vorentwurf von 50 auf 25 ist auf die zusätzlichen Anforderungen der Ver- und Entsorgung zurückzuführen. So soll eine Überpflanzung von Leitungen oder Versickerungsflächen nach Möglichkeit vermieden werden. Hierdurch verringern sich die Flächen, die sich für eine Bepflanzung mit Bäumen eignen, erheblich. Um eine einheitlich gestaltete, prägnante Straßenraumaufteilung zu erhalten, wird bestimmt, dass die Bäume einseitig und in möglichst regelmäßigem Abstand zu pflanzen sind. Die im Plangebiet befindlichen Straßen weisen eine Gesamtlänge von rund 450 m auf, entsprechend ist bei 25 Bäumen, von durchschnittlich 18 –20 m großen Abständen zwischen den Bäumen auszugehen. Aufgrund der Straßeneinmündungen und der überwiegend gemeinsamen Grundstückszufahrten können

sich auch Abstände von bis zu 25 m ergeben, ansonsten ist jedoch im Rahmen des Straßentwurfes darauf hinzuwirken, dass die Bäume in gleichmäßigem Abstand zueinander stehen. Als ergänzende Bestimmung wird auch die Größe der unversiegelten Pflanzflächen festgesetzt; diese müssen mindestens 6 m² groß ausgebildet werden, um den Bäumen ausreichende Entwicklungsbedingungen zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den öffentlichen Straßen sind einseitig 25 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in mindestens 6 m² großen unversiegelten Pflanzflächen in regelmäßigem Abstand auszuführen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Begründung der Baugrundstücke

Um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im künftigen Baugebiet und ein grüingeprägtes Landschaftsbild zu erreichen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Zusätzlich wird festgesetzt, dass 5 % der Grundstücksfläche mit Laubgehölzen, (Hecken und Sträucher) anzulegen sind. Bei den angestrebten Grundstücksgrößen von 430 bis 700 m² führt diese Festsetzung dazu, dass je Grundstück 1 bis 2 Laubbäume zu pflanzen und 21 bis 35 m² des Grundstückes mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen sind. Durch die festgesetzten Pflanzbindungen kann in den Gärten eine wirksame Aufwertung für das Schutzgut "Arten und Biotope" gewährleistet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im allgemeinen Wohngebiet ist je 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Zusätzlich sind 5 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Laubgehölzen anzulegen, wobei je 1 m² ein Strauch zu pflanzen ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Flächen mit Bindung zur Bepflanzung

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der öffentlichen Grünfläche, angrenzend an die geplanten Wohngrundstücke, und innerhalb des Wohngebietes, angrenzend an das FTZ, einen jeweils 3 m breiten Streifen als Pflanzfläche fest, der mit Sträuchern und zum Teil auch mit Bäumen zu bepflanzen ist. Auf dem innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindlichen Pflanzstreifen ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 je 1 m² ein Strauch zu pflanzen. Diese in erster Linie aus gestalterischen Gründen vorgenommene Pflanzbindung soll einen zusammenhängenden, vegetativ gestalteten Übergangsbereich zwischen den privaten Grundstücken und der öffentlichen Grünfläche herstellen und verhindern, dass die öffentlichen Grünflächen durch die privaten rückwärtigen Gartenbereiche, die in der Regel unterschiedlich bepflanzt sind, durch Zäune und Sichtschutzwände geprägt sind und häufig als Abstellflächen genutzt werden, gestalterisch beeinträchtigt werden. Die festgesetzte Pflanzfläche verläuft im nördlichen Abschnitt teilweise auf dem vorhandenen Fußweg längs des Bahndamms. Daher wird mit der Umsetzung der Pflanzmaßnahme eine geringfügige Verlagerung des Fußweges erforderlich.

Der Pflanzstreifen östlich des FTZ soll den angrenzenden Wohngrundstücken in erster Linie als Sichtschutz dienen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan für diese Flächen zusätzlich zur Strauchpflanzung fest, dass innerhalb der Pflanzfläche je 50 m² ein Obstbaum zu pflanzen ist. Dies bedeutet, dass auf der rund 500 m² großen Fläche mindestens 10 Obstbäume gepflanzt werden müssen. Die festgesetzten Pflanzbindungen wirken sich positiv auf das Schutzgut "Arten und Biotope" aus und können somit teilweise als Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe angerechnet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Innerhalb der Flächen mit Bindung zur Bepflanzung ist je 1 m² ein Strauch zu pflanzen. Die im allgemeinen Wohngebiet gelegene Fläche mit Bindung zur Bepflanzung ist zusätzlich je angefangene 50 m² mit einem Obstbaum zu bepflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden dürfen und dass auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, den Versiegelungsgrad, der sich aus dem Bau von Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ergibt, auf ein Mindestmaß zu beschränken, und führt dazu dass die negativen Auswirkungen, wie die Trennwirkung zwischen bestehenden Biotopen, und die Verschlechterung der Lebensbedingungen der Mikroorganismen im Boden verringert werden. Die Festsetzung bewirkt somit eine geringfügige Reduzierung des bebauungsplanbedingten Eingriffs in die Schutzgüter "Boden" und "Arten und Biotope". Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge, z.B. mit Pflaster im Sandbett, verhindert nicht, dass Wege und Zufahrten befestigt werden und bedeutet daher keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB

6.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft

Der Bebauungsplan kann gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 7 Absatz 5 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) Festsetzungen zum Schutz von Kleintieren und Amphibien treffen. Die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen gehen auf ein Gutachten zur Amphibien- und Avifauna des Kleingewässers "Mondpfuhl" (Dr. Jörg Plötner, Umweltplanung, ökologische Gutachten, Juni 2001) zurück, das nähere Angaben zur Amphibien- und Vogelwelt am nahegelegenen Mondpfuhl und Vorschläge für eine umweltverträgliche Gestaltung der neuen Wohnsiedlung enthält. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde empfohlen, die festsetzbaren und für das Neubaugebiet relevanten Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird geregelt, dass die Anlage von Hochborden von mehr als 3 cm Höhe in den privaten Erschließungsflächen nicht zulässig ist. Die Unzulässigkeit von Hochborden wird nicht für die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Hier kann der Amphibienschutz im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt werden. Eine weitere Selbstbindung ist nicht erforderlich. Die Straßenplanung sieht sowohl im Grenzweg wie auch in der Wohnanliegerstraße Tiefborde vor.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Innerhalb der privaten Erschließungsflächen sind Hochborde mit einer Höhe von mehr als 3 cm unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG

Mit der textlichen Festsetzungen Nr. 11 wird bestimmt, dass Einfriedungen für Kleintiere durchlässig zu gestalten sind und eine Bodenfreiheit von 15 cm aufweisen müssen. Die textliche Festsetzung Nr. 12 regelt, dass Schächte und Becken mit engmaschigen Gittern oder mindestens 10 cm hohen Sockeln zu versehen sind. Durch diese Regelungen werden mögliche Fallen für die Amphibien entschärft und es wird das Wanderverhalten der Amphibien und sonstiger Kleintiere berücksichtigt. Der mit dem Bau der Wohnsiedlung verbundene Eingriffe in die Tierwelt (Schutzgut "Arten und Biotope") kann somit wesentlich gemindert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG

Textliche Festsetzung Nr. 12

Schächte und Becken sind mit engmaschigen Gittern mit einer Gitterbreite von höchstens 1 cm abzudecken oder mit mindestens 10 cm hohen Sockeln einzufassen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG

6.9 Gestaltungsregelungen

Der Bebauungsplan setzt aus gestalterischen Gründen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) Vorgaben zur Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen fest.

Als Vorgabe für die Gestaltung der Dächer wird durch die textliche Festsetzung Nr. 13 bestimmt, dass die Länge von Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchhäusern höchstens 50 % der jeweiligen Länge des Daches erreichen darf. Hierdurch wird der unproportionierte Ausbau von Dachgeschossen verhindert, der weithin übliche Ausbau von Gauben und Zwerchhäuser wird hierdurch jedoch nicht eingeschränkt.

Um entlang des öffentlichen Straßenraumes die Errichtung zu hoher Einfriedungen zu verhindern, bestimmt der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 14, dass straßenseitige Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen eine Höhe von maximal 1,2 m erreichen dürfen. Diese Festsetzung schränkt die Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung der Einfriedungen nur geringfügig ein, da Einfriedungen der zulässigen Art durchaus üblich sind, keinen besonderen Kostenaufwand nach sich ziehen und auch in funktionaler Hinsicht keine Nachteile mit sich bringen. Die Festsetzung zur Höhe der straßenseitigen Einfriedung ist im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu sehen, mit der erreicht werden soll, dass Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die Länge von Gauben und Zwerchhäusern darf 50 vom Hundert der jeweiligen Länge des Daches nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

Textliche Festsetzung Nr. 14

Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

6.10 Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Der Bebauungsplan trifft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zwei textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, die sich im Wesentlichen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (ISU Plan, November 2003) ableiten. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 15 und 16 wird bestimmt, dass Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die sich in einem Abstand von bis zu 80 m zur S-Bahn-Trasse befinden oder in einem Abstand von weniger als 30 m zur südlichen Straßenbegrenzungslinie des Grenzweges befinden, ein Schalldämmmaß von mindestens 30 d(B)A aufweisen müssen. Mit dieser Festsetzung, die in etwa für die Hälfte der neuen Grundstücke des Wohngebiets anzuwenden sein wird, wird gewährleistet, dass die von der S-Bahn oder von der Kfz-Werkstatt im Grenzweg ausgehenden Lärmemissionen zumindest in den Innenräumen nicht zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – führen. Diese Werte liegen tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte an der S-Bahn liegt für den Nachtzeitraum vor, während in der Werkstatt nur tagsüber gearbeitet wird. Die Festsetzung bedeutet keine besondere Härte für die Bauherren, da die bei Neubauten gewählten Fensterkonstruktionen aufgrund der Energiesparverordnung in der Regel bereits ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) besitzen. Gemäß des vorliegenden Gutachtens, ist davon auszugehen, dass in den Bereichen, in denen keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, durch die Abschirmwirkung der ersten Häuserzeile eine effektive Lärmpegelreduzierung erfolgen wird. Somit können auch in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Dies gilt auch für die Gartenbereiche der betroffenen Häuser am Grenzweg.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im allgemeinen Wohngebiet haben die der S-Bahn zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 80 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 16

Im allgemeinen Wohngebiet haben die dem Grenzweg zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 30 m von der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Grenzweges entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entsprochen. In diesem Wohnungsmarktsegment kann sich somit eine Entlastung ergeben. Der bestehende Überhang von Geschosswohnungen im Strausberger Stadtgebiet wird hierdurch nicht tangiert, da nicht davon auszugehen ist, dass im Plangebiet Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan die Erschließung von 40 bis 45 Wohngrundstücken, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

7.2 Wohnfolgebedarfe

Bei durchschnittlich 42 neuen Wohneinheiten ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von anfänglich 3,0 Personen je Wohnung ein Bevölkerungszuwachs von 126 Einwohnern. Für den langfristigen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, der für die nachfolgend dargestellte Bedarfsermittlung zugrunde gelegt wird, ist im Durchschnitt von 2,3 bis 2,5 Personen je Wohnung auszugehen. Für die Bedarfsermittlung wird daher ein Bevölkerungszuwachs von rund 100 Einwohnern angenommen. Gemäß den Brandenburger Richtwerten ergeben sich somit folgende Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen:

Kindertagesstättenplätze	8
Grundschulplätze	8
ungedeckte Sportflächen / m ²	380
gedeckte Sportflächen / m ²	35
Spielplatzflächen / m ²	150
wohnungsnahen Grünflächen / m ²	600
siedlungsnahen Grünflächen / m ²	700

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur können durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden, die nicht weiter als 1 km entfernt liegen. So befindet sich die nächste Kita, die noch geringfügige Kapazitäten besitzt, an der Garzauer Chaussee, etwa 500 m östlich des Plangebietes. Die nächste Grundschule, die noch Kapazitäten besitzt, befindet sich etwa 1 km nördlich am Otto-Grotewohl-Ring. Die erforderlichen öffentlichen Sportflächen können zumindest teilweise durch den Sportkomplex Hohensteiner Chaussee nachgewiesen werden.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen kann innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzte Grünfläche vollständig abgedeckt werden. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche kann durch die Errichtung eines Kinderspielplatzes, der innerhalb der festgesetzten Grünfläche geschaffen werden soll, abgedeckt werden.

7.4 Auswirkungen auf die benachbarte Gewerbenutzung

Durch die Festsetzung eines Wohngebietes in die Nähe von Gewerbebetrieben wird ein Heranrücken einer sensiblen Nutzung an emittierende Nutzung ermöglicht. Hieraus können sich Lärmkonflikte ergeben, die wiederum Einschränkungen der Gewerbebetriebe hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens nach sich ziehen können. Die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen beziehen sich weitgehend auf eine schalltechnische Untersuchung, die 2003 durch die Treu-

hand Liegenschaftsgesellschaft in Auftrag gegeben wurde (Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Festlegung von Schallschutzmaßnahmen, ISU Plan, November 2003).

Das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet ist aufgrund der beiden kleineren Gewerbebetriebe am Grenzweg als ein Gebiet mit Gemengelage zu charakterisieren: Da die Wohnnutzung jedoch eindeutig überwiegt, muss auch derzeit schon in gewissem Umfang Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung genommen werden, wobei die Gewerbebetriebe bislang die Richtwerte für Mischgebiete einzuhalten haben. Aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Gewerbebetriebe künftig an den Immissionsorten im Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete einzuhalten haben. Durch die textliche Festsetzung eines Schalldämmmaßes für das heranrückende Wohngebiet können die Orientierungswerte innerhalb der Wohngebäude eingehalten werden. Des Weiteren kann durch die vorgesehene Südlage der Grundstücke und die Ausrichtung der Gebäude längs des Grenzweges eine abschirmende Wirkung erzielt werden, so dass außerhalb der Gebäude mit keiner übermäßigen Lärmbelastung zu rechnen ist. Es ist daher davon auszugehen, dass für die beiden Gewerbebetriebe mit der heranrückenden Wohnnutzung keine zusätzlichen Einschränkungen verbunden sein werden.

Gleiches gilt für das östlich angrenzende Gewerbegebiet, das Strausberger Technologie- und Innovationszentrum (STIC), das aufgrund der direkten Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung auch ohne die heranrückende Nutzung eines neuen Wohngebiets bereits Rücksicht nehmen und die Orientierungswerte eines Mischgebietes einhalten muss. Auf dem Gelände sind fast ausschließlich Betriebe aus dem Elektronik- und Dienstleistungsbereich ansässig. Eine Ausnahme bilden eine Tischlerei und Schlosserei (Ausbildungswerkstatt) im weiter östlich gelegenen Bereich des STIC. Aufgrund der Lage der Betriebe im Ostteil des zum Grenzweg ausgerichteten Gebäudekomplexes werden zudem die 100 m Abstand zum neuen Wohngebiet gemäß der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg eingehalten. Dazu kommt noch der Abschirmeffekt durch das Feuerwehrgebäude. Gemäß Gutachten sind vom STIC keine Lärmemissionen zu erwarten, die im neuen Wohngebiet zu einer Überschreitung der entsprechenden Richtwerte führen könnten. Es ist daher davon auszugehen, dass auch für das STIC mit der heranrückenden Wohnnutzung keine zusätzlichen Einschränkungen verbunden sein werden.

Auch für die Nutzung des Feuerwehrtechnischen Zentrums (FTZ), das unmittelbar an das neue Wohngebiet angrenzt, sind keine Einschränkungen erforderlich, da vom FTZ keine Lärmemissionen ausgehen, die im neuen Wohngebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 führen könnten. Der Pflanzstreifen zum FTZ hat im Übrigen keine Schallschutzfunktion, sondern dient lediglich der optischen Trennung.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist im geringfügigen Maße mit einem zusätzlichem Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand zu rechnen. Unter der Annahme, dass je Wohneinheit 1 bis 2, also im Durchschnitt 1,5 Kraftfahrzeuge hinzukommen, die im Durchschnitt pro Tag drei Fahrbewegungen in bzw. aus dem Plangebiet machen, ist von etwa 200 zusätzlichen Fahrbewegungen pro Tag auszugehen. Auf die Spitzenstunden bezogen, die in der Regel 10 % des Gesamtverkehrs aufnehmen, ergibt sich somit eine maximale zusätzliche Belastung von 20 Fahrzeugen je Stunde. Die zusätzlichen Fahrbewegungen betreffen fast ausschließlich den Abschnitt des Grenzweges zwischen Plangebiet und Garzauer Chaussee. Aufgrund der derzeitigen sehr geringen Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen, selbst in den Spitzenstunden und unter Berücksichtigung von Fußgängern und Radfahrern, vertretbar sind, und ohne Probleme vom Grenzweg aufgenommen werden können.

Der Abschnitt innerhalb des Plangebiets soll gemäß den Festsetzungen des B-Plans auf eine Breite von 10 m ausgebaut werden, wobei die Mischverkehrsfläche eine Breite von 5,50 m erhalten soll. Auf dem Abschnitt zwischen Plangebiet und Garzauer Chaussee weist der Grenzweg zurzeit nur eine Breite von insgesamt 6 m auf. Die durchgängig befahrbare Fahrbahnbreite beträgt 3,2 bis 3,5 m. Da jedoch zur Gewährleistung von Begegnungsverkehren auf Höhe der Grundstücke Grenzweg 22 – 24 eine Ausweichstelle in einer Länge von 30 m gebaut wird, die gleichzeitig mit der Baumaßnahme im Plangebiet fertiggestellt werden soll, kann auch dieser Abschnitt des Grenzweges künftig eine ausreichende Erschließungsfunktion erfüllen. Die zur Verbesserung der äußeren Erschließung erforderliche Ausweichstelle ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages / Erschließungsvertrages, der vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger

geschlossen wird. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Ausweichstelle entsprechend der vorliegenden Planungen im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu errichten.

Darüber hinaus wird der Vorhabenträger durch den städtebaulichen Vertrag verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm beauftragten Baufirmen das Plangebiet nur über den Grenzweg anfahren werden. Um eine Nutzung des Grenzweges durch Baufahrzeuge zu ermöglichen und somit zu verhindern, dass sich der Baustellenverkehr auf die übrigen Straßen des Siedlungsgebietes verteilt, wird der Vorhabenträger bereits zu Beginn der Baumaßnahmen die Ausweichstelle im vorderen Abschnitt des Grenzweges anlegen. Die endgültige Errichtung erfolgt nach Fertigstellung der Hochbauten. Mit den Eigentümern der erforderlichen Flächen sind bereits entsprechende Vereinbarungen getroffen worden. Die Straßen innerhalb des nördlich anschließenden Siedlungsgebietes werden durch die Erschließung des neuen Wohngebietes keinen wesentlichen Verkehrszuwachs erfahren. Eine Einbahnstraßenregelung im Grenzweg und eine hiermit verbundene Lenkung des Verkehrs in die Straßen der nördlich anschließenden Siedlung ist nicht vorgesehen.

7.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wiedergegeben, die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags erstellt wurden (Spath + Nagel, November 2000 / November 2004).

Zurzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen durch ruderalen Freiflächen geprägt, die einen flachen Bewuchs mit vereinzelt Laubgebüsch aufweisen. Während die ruderalen Flächen im nördlichen Bereich aufgrund der Sandabschürfungen stark anthropogen geprägt sind und somit nur eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut "Arten und Biotop" besitzen, wird den Flächen im südlichen Bereich aufgrund ihrer Nähe zum Mondpfuhl und wegen ihrer besser entwickelten Vegetation eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut "Arten und Biotop" zugeordnet.

Durch die Errichtung eines neuen Wohngebietes auf den bislang unbebauten Ruderalflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Auswirkungen sind insbesondere bei den Schutzgütern "Arten und Biotop" und "Boden" zu erwarten. Da der Bebauungsplan jedoch mehrere Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen enthält, verbleibt ein nur geringfügiger Eingriff, der durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden soll. Zu den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zählen mehrere Bepflanzungsmaßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass die Gärten mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, dass im Übergangsbereich zwischen den privaten Gärten und der öffentlichen Grünfläche ein dicht beplanzter Strauchstreifen angelegt wird und dass innerhalb der öffentlichen Straßen 25 Straßenbäume gepflanzt werden. Zum Schutz von Kleintieren werden im Bebauungsplan eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Dazu zählen der Ausschluss von Hochborden in den privaten Erschließungsflächen und die Vorgabe, dass Zäune für Kleintiere durchlässig zu halten und Öffnungen im Bodenbereich (Kellerschächte, Wasserbecken etc.) mit engmaschigen Gittern oder Sockeln zu sichern sind. Des Weiteren regelt der Bebauungsplan die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten.

Im Folgenden werden die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglichten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter näher erläutert:

Schutzgut Boden

Die Festsetzung des Wohngebietes und der Erschließungsflächen ermöglicht eine Neuversiegelung von rund 12.500 m². Hierdurch wird ein vollständiger Verlust der Filter- und Pufferfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden), der Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit von Böden für die Grundwasserneubildung), der Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) sowie der biotischen Ertragsfunktion auf den betroffenen Flächen verursacht. Die Festsetzung des wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten bewirkt eine geringfügige Minderung dieses Eingriffs. Durch die Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche kann aufgrund der hiermit verbundenen Durchwurzelung und Verbesserung der Bodenstruktur ein teilweiser Ausgleich (2.325 m²) erzielt werden. Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden von 10.212 m² zusätzlich versiegelbarer Fläche wird außerhalb des Plangebietes durch den ökologischen Umbau einer monostrukturierten Forstfläche im Flächenverhältnis 1 : 3 kompensiert (siehe nächste Seite unter Punkt "Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets").

Schutzgut Arten und Biotope

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen ruderalen Flächen, einschließlich der Laubgebüsch, in den Bereichen, in denen der Bebauungsplan die Herstellung von Straßen und Wohnbauland ermöglicht, vollständig zerstört werden und durch befestigte, bzw. von Gebäuden überbaute Flächen ersetzt werden.

Die gärtnerische Anlage der Hausgärten und die Festsetzung von Pflanzflächen und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope. So kann durch die Vorgabe zur Bepflanzung der privaten Gärten in Verbindung mit der Regelung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen erreicht werden, dass die Gartenflächen mit einem mittleren Biotopwert in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingehen. Es verbleibt dennoch ein Eingriff in den Naturhaushalt von insgesamt 6.800 Biotoppunkten. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche und im Straßenraum können neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und eine deutliche Erhöhung des Vegetationsvolumens sowie der Strukturvielfalt auf den betroffenen Fläche erreicht werden, so dass der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope als annähernd ausgeglichen gelten kann.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Mondpfuhls ist durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten. Durch die Überbauung der Staudenflur wird jedoch das Ausbreitungsgebiet der Amphibien beeinträchtigt. Für die Vogelwelt sind bei der Überbauung der Fläche keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da für die Nahrungssuche benachbarte Flächen aufgesucht werden können. Durch die Wohnsiedlung wird der Nutzungsdruck auf den Mondpfuhl wahrscheinlich zunehmen.

Durch umfangreiche Festsetzungen zum Schutz von Kleintieren werden mögliche Fallen für die Amphibien entschärft und es wird das Wanderverhalten der Amphibien und sonstiger Kleintiere berücksichtigt. Da außerdem zwischen Mondpfuhl und südlicher Bebauungsgrenze ein ca. 25 m breiter Vegetationsstreifen existiert, ist das Bauvorhaben nach Einschätzung des faunistischen Gutachtens vertretbar. Außerdem wird auf eine unmittelbare Zuwegung durch das Wohngebiet zum Mondpfuhl verzichtet, sodass die Zugänglichkeit des Gewässers und seines unmittelbaren Uferbereichs erschwert und der Schutz der Avifauna am Mondpfuhl verstärkt ist.

Schutzgut Wasser

Durch die Neu-Versiegelung erfolgt eine Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate. Grundwasserkontaminationen sind durch die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten. Entsprechend § 3 der Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser der Stadt Strausberg müssen Niederschläge im Plangebiet vollständig versickert werden. Eine Festsetzung der Niederschlagsversickerung im Bebauungsplan ist aufgrund der Regelungen des Brandenburgischen Wassergesetzes und der Satzung nicht erforderlich. Auch die auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschläge werden einer Versickerungsmulde in den seitlich angeordneten Baum- oder Grünstreifen zugeführt. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten fest. Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrads wird auch die Versickerung des Niederschlagswassers erleichtert.

Schutzgut Klima / Luft

Die Entfernung von Vegetationsbeständen und der damit verbundene Verlust der Transpirationsleistung bzw. die fehlende Beschattung während der Vegetationsperiode sowie die zusätzliche Versiegelung von Böden führen zu einer Erhöhung der Oberflächentemperaturen und damit zu einer Veränderung des Mikroklimas. Durch die geplanten Neubauten können Windbarrieren entstehen, die den mikroklimatischen Luftaustausch zwischen der jetzigen Bebauungsgrenze am Grenzweg und der Senke am Mondpfuhl behindern können.

Durch die Begrünung der Gärten und der sonstigen Freiflächen mit Sträuchern und Bäumen sowie die Anpflanzung von 25 Straßenbäumen ist eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet. Die Beschränkung der Gebäudehöhen auf höchstens zwei Geschosse verhindert zudem die Bildung von Windbarrieren. Die in der Senke des Mondpfuhls sich sammelnde Kaltluft kann auch weiterhin nach Westen und Osten abfließen, da die Baufenster im Süden des Plangebiets einen ausreichenden Abstand zum Mondpfuhl haben. Zusätzlich ermöglicht der

Bebauungsplan die Ost-West Ausrichtung der Dachfirste, um die Errichtung von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikpaneelen zu fördern, wodurch dem Aspekt der energiesparenden Bauleitplanung entsprochen werden kann.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Neuerschließung der Wohnbausiedlung ergibt sich eine Verschiebung der Siedlungsgrenze in Richtung Süden und somit auch eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die an das Relief angepasste Bebauung, die Beschränkung der Gebäudehöhe auf zwei Geschosse, die straßenseitige Anordnung der Gebäude sowie die Freihaltung von mindestens 3 m tiefen Vorgärten erzeugen ein ortstypisches Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes, das auch maßstäblich an die vorhandene Siedlungsstruktur nördlich des Grenzweges angepasst ist. Der Pflanzstreifen östlich des FTZ dient den angrenzenden Wohngrundstücken als Sichtschutz. Die Pflanzung von 25 einreihig angelegten Straßenbäumen mit einem maximalen Abstand von 25 m wirkt identitätsstiftend für die künftigen Bewohner.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil sowie einen angepassten Übergang in die freie Landschaft. Insgesamt findet eine Aufwertung des Landschaftsbildes gegenüber dem jetzigen Zustand statt.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Um den bebauungsplanbedingten Eingriff in das Schutzgut Boden ausgleichen zu können, ist eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets erforderlich, die durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Als Ausgleichsmaßnahme soll eine rund 3,1 ha große Forstfläche ökologisch umgebaut werden. Die erforderliche Fläche kann in der Gemarkung Strausberg, Flur 7, Flurstück 196 in der Forstabteilung Nr. 4112 b 0 Z 1 nachgewiesen werden. Diese Fläche ist derzeit mit einem 36jährigen Kiefern-Reinbestand bestockt. Ziel der Maßnahme ist die langfristige Überführung des Kiefern-Reinbestandes in einen ökologisch hochwertigen Laubholzmischbestand mit Kiefern. Nach erfolgtem Bestandesaufschluss und erfolgtem Holzeinschlag zur Gewährleistung des Lichtbedarfs der unter dem Schirm der Kiefern zu begründenden Laubholzkultur soll der Unterbau mit Winterlinde, Rotbuche und/oder Hainbuche erfolgen. Das Mischungsverhältnis der angegebenen Baumarten variiert entsprechend der örtlichen Gegebenheiten. Die Pflanzung erfolgt in der Regel in Reihen mit einem Abstand von ca. 3 m und einem Pflanzabstand in den Reihen von 70 bis 80 cm. Unter Berücksichtigung des Baumbestandes können bis zu 3.000 Pflanzen pro Hektar gepflanzt werden. Die bodenvorbereitenden Maßnahmen erfolgen mittels eines Pferdepfluges. Die Pflanzungen werden durch ein rehwildsicheres Gatter geschützt, das Gatter wird regelmäßig kontrolliert. Dieser Zaun bleibt bis zu 6 Jahre erhalten. Die Kulturpflege erfolgt im Regelfall über einen Zeitraum von 5 Jahren, bei Pflanzenausfällen werden Nachbesserungen vorgenommen.

Die Maßnahme wird durch die Stadt in eigener Regie durchgeführt. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die benötigte Summe an die Stadt zu überweisen. Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug, die Maßnahme innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Vertrages zu beginnen. Der Vertrag wird durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Fazit

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und aufgrund der durch einen städtebaulichen Vertrag gesicherten ökologischen Waldumbaumaßnahme vollständig ausgeglichen.

Die ermittelten Werte der Eingriffs-Ausgleichsbilanz sind der Tabelle aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Anhang der Begründung zu entnehmen.

7.6 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Strausberg entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten. Die Kosten für die Errichtung der öffentlichen Erschließung einschließlich der Straßenbaumpflanzungen, die Herstellung der öffentlichen Grünfläche sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sollen vom Vorhabenträger übernommen und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

8. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist eine umfassende Änderung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung in Kraft getreten. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt, welche Bebauungspläne UVP-pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP im Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist. Die UVP-pflichtigen Vorhaben bzw. die Vorhaben, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG zu unterziehen sind, sind in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum UVPG aufgeführt. Nach Pkt.18.7 ist für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² ist die Durchführung einer UVP Pflicht. Da die genannten Größenordnungen nicht erreicht werden, kann von einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden.

9. Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 233 Absatz 1 Satz 1 und § 244 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung (zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004) nach "altem" Recht, d.h. in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung, weitergeführt, da das Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden soll.

9.1 Landesplanerische Stellungnahme und Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 27. Mai 1998 wurde der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Zielsetzung mitgeteilt, im Plangebiet Baurecht zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Mit Schreiben vom 15. Juni 1998 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die angestrebten Ziele den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen, wenn nachgewiesen wird, dass die Lärmbeeinträchtigungen von der S-Bahn-Trasse, dem Verkehrslandeplatz und dem benachbarten Technologie und Innovationszentrum die Grenzwerte für ein Wohngebiet nicht überschreiten.

Mit der Zielsetzung, Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen, wurde am 29. Juni 2000 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 32/2000 „Wohngebiet am westlichen Grenzweg“ gefasst.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 27. November 2000 statt. Die Bürger hatten zusätzlich die Möglichkeit, den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Zeit vom 27. November bis 1. Dezember 2000 einzusehen. Es gingen von 2 Bürgern schriftliche Stellungnahmen ein. In der Bürgerversammlung gaben 13 Bürger eine Stellungnahme ab.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 50 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 27. November 2000 um eine schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf binnen eines Monats gebeten. Es gingen von 49 Trägern öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen ein. Von 31 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände geäußert, 18 Träger hatten im Grundsatz keine Einwände, gaben jedoch Hinweise zum Bebauungsplan ab. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden von 10 Trägern angemeldet. Teilweise wurden von diesen auch Hinweise gegeben.

Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans

Am 23. September 2004 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die Abwägung zu den Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund des Vorhabenträgerwechsels und der damit einhergehenden Änderung des städtebaulichen Konzeptes ergaben sich folgende Änderungen, die in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits eingearbeitet sind:

- Die Abgrenzung der Baugebiete und der Straßenverkehrsfläche wird geringfügig geändert.
- Die Planstraße wird im östlichen Teil um 12 m nach Westen verschoben. Die Fläche der Baugebiete vergrößert sich geringfügig.
- Die Höhenfestsetzungen werden gestrichen, da durch die neue Bauordnung eine ausreichende Höhenbegrenzung gewährleistet werden kann.
- Im östlichen Teil des Plangebietes wird die GRZ von 0,4 auf 0,25 reduziert, zugleich wird die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 30 auf 50 % erhöht.
- Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die bauliche Dichte durch die festgesetzte Grundfläche und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausreichend definiert wird.
- Im östlichen Teil des Plangebiets wird statt einer offenen Bauweise eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgegeben, das Baufenster wird in diesem Bereich stärker gegliedert.
- Die übrigen Baufenster werden an die vorgesehenen Gebäudetypen des künftigen Grundstückseigentümers angepasst. Die Vorgärten werden von 4 auf 3 m reduziert. Die Breite der Baufenster beträgt zwischen 17 und 19 m.
- Die Festsetzung zu den Nebenanlagen wird umformuliert. Nunmehr sind Schwimmbecken, sofern sie nicht ebenerdig sind, und sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Es werden keine gesonderten Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.
- Die Verkehrsfläche des Grenzweges wird im westlichen Abschnitt geringfügig erweitert, um Besucherstellplätze und eine vorhandene Fernheizleitung aufnehmen zu können.
- Festsetzung eines Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche
- Die Breite der Planstraße wird von 10 auf 9,5 m reduziert. In den Einmündungsbereichen werden Eckabschrägungen festgesetzt.
- Auf die Festsetzung eines zusätzlichen Fußweges zwischen dem Wohngebiet und dem südlich anschließenden Landschaftsraum wird zum Schutz des angrenzenden Mondsees als eingetragenes Biotop verzichtet.
- Im östlichen Teil des Plangebietes werden Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich vorbereitet.
- Der Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze zum Feuerwehrtechnischem Zentrum wird von 5 m auf 3 m reduziert.
- Zur Reduzierung des Eingriffs in die Vogel- und Amphibienwelt am Mondsee werden die Ergebnisse eines Gutachtens zur Amphibien- und Avifauna übernommen und Maßnahmen zum Schutz dieser Tiere festgesetzt.
- Die Festsetzung einer Dachneigung und einer einheitlichen Dachfarbe wird gestrichen. Die Beschränkung der Länge von Gauben und Zwerchhäusern wird von 40 auf 50 % der jeweiligen Länge des Daches erweitert.
- Die Festsetzung zur Einfriedung wird geringfügig geändert, die maximale Zaunhöhe beträgt 1,20 m.
- Zur Berücksichtigung vorhandener Lärmbelastungen werden die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung übernommen und Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt.

Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde der Bebauungsplan-Entwurf mit Stand November 2004 in der Zeit vom 22.11.2004 bis zum 22.12.2004 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 19.12.2004 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Auslegung benachrichtigt.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beschluss zur Abwägung und zur Satzung des Bebauungsplans

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden durch die Fachgruppe Stadtplanung aufgenommen und abgewogen. Die Abwägung hatte im Ergebnis einzelne redaktionelle

Anpassungen und Ergänzungen zur Folge. Es ergaben sich jedoch keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes.

Am 10.03.2005 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg das Ergebnis der Abwägung und die Satzung des Bebauungsplans beschlossen.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit § 244 Absatz 2, Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung 1990 –(PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 20. April 2004 (GVBL. Brandenburg. I S. 106).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. Brandenburg I S. 210).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), einschließlich der Änderung vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322 (3341))
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I 1990, 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002

Anhang

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 32/2000

Die Überschriften, Nummern und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Gegenstand der Festsetzung.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig. Die Grundflächen von Wasserbecken sind nicht anzurechnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von bis zu 3 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrradstellplätze.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

4. Die mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist je 250 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 vom Hundert der öffentlichen Grünfläche mit Laubgehölzen in Gehölzgruppen anzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6. In den öffentlichen Straßen sind einseitig 25 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in mindestens 6 m² großen unversiegelten Pflanzflächen in regelmäßigem Abstand auszuführen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

7. Im allgemeinen Wohngebiet ist je 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Zusätzlich sind 5 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Laubgehölzen anzulegen, wobei je 1 m² ein Strauch zu pflanzen ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

8. Innerhalb der Flächen mit Bindung zur Bepflanzung ist je 1 m² ein Strauch zu pflanzen. Die im allgemeinen Wohngebiet gelegene Fläche mit Bindung zur Bepflanzung ist zusätzlich je angefangene 50 m² mit einem Obstbaum zu bepflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

9. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB

10. Innerhalb der privaten Erschließungsflächen sind Hochborde mit einer Höhe von mehr als 3 cm unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG

11. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG

12. Schächte und Becken sind mit engmaschigen Gittern mit einer Gitterbreite von höchstens 1 cm abzudecken oder mit mindestens 10 cm hohen Sockeln einzufassen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 5 BbgNatSchG

Festsetzungen zur Gestaltung

13. Die Länge von Gauben und Zwerchhäusern darf 50 vom Hundert der jeweiligen Länge des Daches nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

14. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

Festsetzungen zum Immissionsschutz

15. Im allgemeinen Wohngebiet haben die der S-Bahn zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 80 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

16. Im allgemeinen Wohngebiet haben die dem Grenzweg zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die nicht mehr als 30 m von der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Grenzweges entfernt sind, ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufzuweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Pflanzenliste

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung der folgenden Arten empfohlen:

Bäume:

Spitzahorn
Bergahorn
Sand-Birke
Haselnuss
Weißdorn
Kulturapfel
Sauer-Kirsche
Pflaume
Traubenkirsche
Zierkirsche
Kulturbirne
Stieleiche
Weide
Mehlbeere
Eberesche
Winter-Linde

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Corylus avellana
Crataegus spec.
Malus spec.
Prunus caranus
Prunus domestica
Prunus padus
Prunus spec.
Pyrus spec.
Quercus robur
Salix spec.
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Sträucher:

Hainbuche
Roter Hartriegel
Gemeiner Spindel
strauch
Gemeine Hecken
kirsche
Schlehe
Rote Johannisbeere
Echte Himbeere
Hunds-Rose
Wein-Rose
Schwarzer Holunder
Vogelbeere
Gewöhnlicher
Schneeball

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes rubrum
Rubus idaeus
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

Hinweise

Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Strausberg vom 4.11.2004.

Bodenbelastungen

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

Beim Auffinden von Kontaminationen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland umgehend in Kenntnis zu setzen.

§ 31 und § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 6.6.1997

Bodendenkmale

Im Plangebiet können sich Bodendenkmale befinden. Alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsarbeiten) sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 2, § 7 Abs. 3 und § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 1.8.2005

Übersicht Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Flächennutzung	Größe	Schutzgut Boden			Schutzgut Arten und Biotope		
		Eingriff durch zusätzliche Versiegelung von Boden	Ausgleich innerhalb des Plangebietes	Bilanz	Verbleibender Eingriff durch Reduzierung von Biotopflächen	Ausgleich innerhalb des Plangebietes	Bilanz
WA	23.604 m ²	9.038 m ²			- 6.393 Pkt.		
Pflanzstreifen	495 m ²						
Öff. Verkehrsfläche	4.998 m ²	3.499 m ²			- 404 Pkt.		
Öff. Grünfläche	4.019 m ²		1.000 m ²			+ 4.653 Pkt.	
Pflanzstreifen	929 m ²		1.429 m ²			+ 1.322 Pkt.	
Summe	34.045 m²	12.537 m²	- 2.429 m²	10.108 m²	- 6.797 Pkt.	+ 5.975 Pkt.	- 822 Pkt.

Anmerkung:

Berechnung der Versiegelung im WA:

$$24.099 \text{ m}^2 \times 0,375 = 9.038 \text{ m}^2$$

GRZ = 0,25 + 50 % Überschreitung = 37,5 % Versiegelung

Berechnung der Versiegelung in der öffentlichen Verkehrsfläche:

$$4.998 \text{ m}^2 \times 0,7 = 3.499 \text{ m}^2$$

Öffentliche Grünfläche (4.019 m²) und Pflanzstreifen (929 m²):

$$4.948 \text{ m}^2 / 250 = 20 \text{ Bäume}$$

$$4.948 \text{ m}^2 \times 0,10 = 500 \text{ Sträucher}$$

$$929 \text{ m}^2 = 929 \text{ Sträucher}$$

Ausgleich der Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Baumpflanzungen:

$$\text{Öffentliche Grünfläche} + \text{Pflanzstreifen: } 20 \text{ St.} \times 50 \text{ m}^2 = 1.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Strauchpflanzungen in öffentlicher Grünfläche: } 1.429 \text{ St.} \times 1 \text{ m}^2 = 1.429 \text{ m}^2$$