

S T A D T

S T R A U S B E R G

Bebauungsplan Nr. 34/04

“Fontanestraße - Seeseite“

Satzungsexemplar

Juli 2004

Inhalt	Seite
TEIL 1 Festsetzungen des Bebauungsplans	
TEIL 2 Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	
I. PLANUNGSGEGENSTAND	6
1. Anlass und Erforderlichkeit	6
2. Art des Bebauungsplans	6
3. Plangebiet	7
3.1. Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
4. Planungsvorgaben	11
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	11
4.2. Übergeordnete Planungen und Verordnungen	11
II. PLANINHALT	12
1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	12
2. Planinhalt und Festsetzungen	12
2.1. Maß der baulichen Nutzung	12
2.2. Gestalterische Festsetzungen nach Bauordnung	14
2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
2.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
4. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	17
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
III. ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN NACH § 34 BAUGB	18
IV. VERFAHREN	18
V. RECHTSGRUNDLAGEN	19
VI. ANHANG	19

STADT STRAUSBERG

**BEBAUUUNGSPLAN NR. 34/04
„FONTANESTRAÙE – SEESEITE“**

**TEIL 1
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPANS**

Satzungsexemplar
Juli 2004

Ausgearbeitet durch:

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPANS

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt: Im Osten durch die straßenseitigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die westlich der Fontanestraße liegen, im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fontanestraße 51 und deren westlicher Verlängerung, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fontanestraße 29 sowie deren östlicher und westlicher Verlängerung. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches definiert sich durch die Linie, die in einem Abstand von 100 m parallel zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1567, 1568, 1594 (teilweise), 1622/1, 1622/2, 1623, 1624, 1626, 1627, 1666 (teilweise), 1667 – 1669, 1670/2, 1671/1, 1682 (teilweise), 1683 - 1690, 1743/1, 1743/2, 1743/3, 1744 - 1763, 1765, 1767 - 1772, , 2538 – 2553, 2661, 2662, 2698, 2699, 2700 (teilweise) und 2701 (teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Strausberg (Bezeichnung der Flurstücke zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 22.4.2004).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Grundfläche (GR)
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Die zulässige GRZ wird mit 0,14 festgesetzt.

Die zulässige GR wird mit 220 m² festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 3 festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr.1 BbgBO)

- Die Errichtung des dritten Vollgeschosses ist nur in Form eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig.
- Drempele oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist unzulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur in einer Tiefe von 20 – 50 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Bezugslinie für die festgesetzte Baugrenze ist die Grundstücksgrenze, die an die Fontanestraße angrenzt.

**5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Eine Bebauung der Grundstücke mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur in einer Tiefe von 5 – 50 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Bezugslinie ist die Grundstücksgrenze, die an die Fontanestraße angrenzt.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

Hinweise ohne Normcharakter

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung vom Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg erforderlich.
2. Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) des Landkreises Märkisch-Oderland oder das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu erhalten.

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) i.V. mit § 233 BauGB 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).

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

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) vom 20. April 2004 (GVBl. Bbg. I S.106).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBI. I 1990, 205); zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18. Juni 2002.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom _____.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am _____ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.
2. Der Bebauungsplan wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Strausberg, d. _____
(Bürgermeister)

Verfahren:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und einem Übersichtsplan, hat in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten:

montags bis freitags	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
montags bis donnerstags	von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags	von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Strausberg, d. _____
(Bürgermeister)

2. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Begründung und einem Übersichtsplan, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ. _____ -- mit/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Strausberg, d. _____
(Höhere Verwaltungsbehörde)

3. Der Bebauungsplan, einschließlich Begründung und einem Übersichtsplan, wird hiermit ausgefertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegen hat und von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist.

4. Der Satzungsbeschluss und der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, d. _____
(Bürgermeister)

STADT STRAUSBERG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 34/04
„FONTANESTRAßE – SEESEITE“**

TEIL 2 - BEGRÜNDUNG

Juli 2004

Ausgearbeitet durch:

Stadtverwaltung Strausberg
Fachgruppe Stadtplanung

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den seeseitigen Bereich der Fontanestraße ist die Diskussion über die mögliche Bebauung des Grundstückes des ehemaligen Kindergartens in der Fontanestraße 48 und über eine moderate Verdichtung der angrenzenden Grundstücke. In diesem Gebiet ist bisher lediglich eine einreihige Bebauung nach § 34 BauGB zulässig. Da die Grundstücke eine Größe von 1.000 – 1.600 m² aufweisen, befürworten die Stadtverordneten der Stadt Strausberg im Allgemeininteresse eine Bebauung in zweiter Reihe, sofern die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes erhalten bleiben.

Zur Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Art des Bebauungsplans

Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Bestandsgebiet handelt, in dem die Erschließung gesichert ist und der Regelungsbedarf des Bebauungsplanes sich auf die städtebauliche Dichte und die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das bedeutet, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben sich nach § 34 BauGB richten, sofern nicht im Bebauungsplan explizite Festsetzungen getroffen sind. Dies gilt auch für die Uferzone, die Strausseepromenade und die Böschung entlang der Promenade. Dieser Bereich befindet sich zwar wegen der erforderlichen Eindeutigkeit der Geltungsbereichsgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches, ist jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen.

Die geringe Regelungsdichte der vorgesehenen Festsetzungen lässt die Aufstellung eines Textbebauungsplanes zu. Diese Form der Planung ist für die beabsichtigte Planung sachgemäß, d. h., für die Umsetzung der Regelungsinhalte ausreichend, so dass es der Erstellung einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nicht bedarf. Im Textbebauungsplan werden nur textliche Festsetzungen getroffen, erforderlich ist lediglich eine hinreichend genaue Übertragbarkeit der Bezugslinien in die Örtlichkeit. Der beigelegte Plan dient lediglich der Übersicht zur Verortung der Geltungsbereichsgrenzen und der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Eindeutigkeit bzw. räumliche Verortung der Geltungsbereichsgrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich maßgeblich auf die vordere, der Fontanestraße zugewandten Grundstücksgrenze beziehen, ist durch die ALK, die Stadtgrundkarte und einzelne Vermessungen gewährleistet. Dies wurde vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland bestätigt.

Gemäß Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen bestehen folgende grundsätzliche Anforderungen bzw. Empfehlungen:

- einfache städtebauliche Ausgangsposition, i. d. R. Lage im eindeutig abgrenzbaren Innenbereich)
- Notwendigkeit, dass sich Inhalt, Umfang und räumliche Reichweite der einzelnen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan eindeutig feststellen lassen. Der Bebauungsplan muss „grundstücksscharf“ in dem Sinne sein, dass der einzelne Eigentümer aus ihm eindeutig und zweifelsfrei erkennen kann, wie er sein Grundstück oder welche Teile davon baulich nutzen darf; der Planinhalt muss eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein.
- Sinngemäße Anwendung des § 1 PlanzV

- Eindeutige Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches durch Text, Benennung eines Stichtag für die Merkmale
- Beschränkung auf Festsetzungen, die verbal so zu beschreiben sind, dass entweder eine zweifelsfreie Verortung des konkreten Regelungsinhalts innerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes möglich ist oder der Regelungsinhalt so allgemein gehalten wird, dass eine Verortung nicht erforderlich ist.
- Festsetzungen sind so zu formulieren, dass ihre Umsetzung und ihre Vollziehbarkeit durch die Bauaufsichtsbehörden bzw. den Bauherrn und seinen beauftragten Architekten gewährleistet ist.

Eine Katasterbestätigung für Textbebauungspläne ist nicht erforderlich, wenn die Festsetzung des Geltungsbereichs und der planerischen Inhalte entsprechend Ziffern 2.2 und 2.3 erfolgt (zweifelsfreie Verortung möglich).

Als ein Beispiel für die Anwendung des Instruments des Textbebauungsplanes wird eine geringfügige Erweiterung des Nutzungsmaßes über das bisher nach § 34 BauGB Zulässige genannt, damit eine adäquate Anpassung an die veränderten Anforderungen von Wohnungs- und Städtebau möglich ist.

3. Plangebiet

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Eine Bebauung in zweiter Reihe in der Fontanestraße hat auch Vorbildwirkung für die anschließenden Grundstücke nördlich der Weinbergstraße. Diese müssten durch den Bebauungsplan mit erfasst werden, sofern zu befürchten ist, dass ohne die Steuerung durch einen Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden kann. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke nördlich der Weinbergstraße jedoch nicht berücksichtigt, da die städtebauliche Situation an der Weinbergstraße eine andere als an der Fontanestraße ist. Auf diesem Abschnitt findet der Übergang von einer geschlossenen Blockrandbebauung, ausgehend von der August-Bebel-Straße, über eine mehr straßenseitig orientierte Einzelhausbebauung bis hin zu einer Bebauung in der Charakteristik der westlichen Fontanestraße statt. Bis auf 2 unbebaute Grundstücke und ein Gebäude sind alle Häuser entweder neu oder frisch saniert, so dass innerhalb der nächsten 20 Jahre (ungefährer Zeithorizont eines Bebauungsplanes) dafür kein Handlungsbedarf besteht. Angesichts der faktischen Ausgangsbedingungen (Größe und Zuschnitt der Grundstücke, starke Hangkante in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, nach § 34 BauGB vorgegebene Baugrenzen) ist trotz einer zukünftig möglichen zweiten Reihe eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Zudem bestünde die Gefahr, dass man mit einer restriktiven, an der Fontanestraße orientierten vorderen Baugrenze hinter dem zurückbliebe, was gem. § 34 BauGB in diesem Bereich zulässig wäre. Für eines der unbebauten Grundstücke befindet sich inzwischen ein geplanter Neubau im Baugenehmigungsverfahren, welcher den Zielvorstellungen für das Gebiet entspricht und der keine zweite Reihe zulässt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke westlich der Fontanestraße zwischen dem Weg zum Straussee auf Höhe der Käthe-Kollwitz-Straße und dem Weg zum Straussee auf Höhe der Weinbergstraße. Die westliche Begrenzung zum Straussee hin definiert sich durch die Linie, die in einem Abstand von 100 m parallel zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Diese Abgrenzung wurde gewählt, da auch für Textbebauungspläne die Bestimmungen des Katastererlasses anzuwenden sind. Danach müssen die Geltungsbereichsgrenzen eindeutig bestimmbar und in die Örtlichkeit übertragbar sein. Dies trifft für die vordere, an die Fontanestraße angrenzende Grundstücksgrenze sowie

für die nördliche und südliche Geltungsbereichsgrenze zu. Dazu wurde eine Abstimmung mit dem Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises geführt. Da die rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die sich an der Böschungsoberkante befinden, nicht eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sind, wurde zur Abgrenzung des Geltungsbereiches eine Abstimmung mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) geführt. Das MSWV regte an, die westliche Geltungsbereichsgrenze fiktiv als Parallele zur östlichen Geltungsbereichsgrenze zu definieren. Damit wird dem Katastererlass entsprochen. Da für die zusätzliche Fläche (hier Böschung, Seepromenade und Teil der Wasserfläche des Straussees) in diesem einfachen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, ändert sich an dem Status der Fläche nichts.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha, davon entfallen 4,6 ha auf die Grundstücke an der Fontanestraße, für die die Festsetzungen getroffen werden.

1. *Geltungsbereich des Bebauungsplans* (§9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt: Im Osten durch die straßenseitigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die westlich der Fontanestraße liegen, im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fontanestraße 51 und deren westlicher Verlängerung, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fontanestraße 29 sowie deren östlicher und westlicher Verlängerung. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches definiert sich durch die Linie, die in einem Abstand von 100 m parallel zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1567, 1568, 1594 (teilweise), 1622/1, 1622/2, 1623, 1624, 1626, 1627, 1666 (teilweise), 1667 - 1669, 1670/2, 1671/1, 1682 (teilweise), 1683 - 1690, 1743/1, 1743/2, 1743/3, 1744 - 1763, 1765, 1767 - 1772, 2538 - 2553, 2661, 2662, 2698, 2699, 2700 (teilweise) und 2701 (teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Strausberg (Bezeichnung der Flurstücke zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 22.4.2004).

Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 34/04 „Fontanestraße – Seeseite“

3.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Städtebauliche Einordnung des Gebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen dem östlichen Ufer des Straussees und der westlichen Seite der Fontanestraße, in zentraler Lage der Stadt und in fußläufiger Nähe zur Strausberger Altstadt. Das Wohngebiet an der Fontanestraße ist wegen der großzügigen und landschaftsbetonten Gestaltung und der Nähe zum See eines der attraktivsten bebauten Gebiete Strausbergs.

Baulicher Bestand

Der seeseitige Bereich der Fontanestraße charakterisiert sich durch eine lockere, villenartige Bebauung auf großen Grundstücken mit tiefen Vorgärten. Die Gebäude sind i.d.R. in den mittleren Grundstücksbereichen angeordnet. Die faktischen Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von ca. 20 m von der Fontanestraße (vordere Baugrenze) und von ca. 50 m von der Fontanestraße (hintere Baugrenze). Die Bebauung weist überwiegend 2 Geschosse plus ein ausgebautes Dachgeschoss auf.

Grünstruktur

Das Plangebiet ist geprägt durch umfangreiche Baumpflanzungen überwiegend in den Vorgärten der Grundstücke sowie durch die Linden-Allee in der Fontanestraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zur Seeseite hin befindet sich eine durchgehende mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Böschung sowie ein Uferwanderweg (Strausseepromenade). Dieser wird zum See durch einen Gehölzsaum begrenzt.

In den Vorgärten kommen eine Vielzahl von Baumarten vor, z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Gemeine Kiefer als einheimische Baumarten sowie nicht einheimische Arten wie Blaufichte, Douglasie und Coloradotanne. Die Grundstücke sind vorwiegend als Ziergärten angelegt, nur ein sehr geringer Teil der Fläche wird von Nutzgärten eingenommen. Die Böschung zwischen den Grundstücken und dem Uferwanderweg ist vorwiegend mit einheimischen Gehölzen bestockt. Spitzahorn, Flatterulme, Gemeine Kiefer, Sandbirke und Efeu sind hier die häufigsten Arten.

Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet liegen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vor. Es sind teilweise private Grundstücke und Grundstücke, die sich in der Verwaltung des Bundesvermögensamtes und der Treuhandliegenschaftsgesellschaft befinden, vorhanden. Weitere Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, der diese bebauen und veräußern möchte. Der Uferwanderweg und der Straussee befinden sich im Eigentum der Stadt Strausberg.

Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird über die Fontanestraße erschlossen. Diese bindet über die Weinbergstraße im Norden und über die Max-Liebermann-Straße im Süden an die Berliner Straße an. Weitere Querverbindungen zur Erreichung der Berliner Straße im Bereich des Plangebietes bestehen über die Karl-Lehnert-Straße, der Gerhardt-Hauptmann-Straße und der Käthe-Kollwitz-Straße. Die Berliner Straße ist ein Teil der Nord-Südachse der Stadt zwischen der Strausberger Altstadt und der Anbindung an die Landesstraßen L 23 in Richtung Hennickendorf und der L 33 in Richtung Altlandsberg /Berlin sowie der L 303 in Richtung B 1/B5 /Berlin.

In einer Entfernung von ca. 200 m bzw. ca. 500 m befinden sich die Haltestellen Käthe-Kollwitz-Straße bzw. Elisabethstraße der Strausberger Eisenbahn. Diese bindet im Süden an den S-Bahnhof Strausberg an und im Norden endet sie vor der Altstadt bei der Haltestelle Lustgarten. Dieser befindet sich in ca. 500 m Meter Entfernung zum S-Bahnhof Strausberg-Stadt. Die S-Bahnlinie S5 schafft im 40-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg-Stadt und im

20-Minuten-Takt vom S-Bahnhof Strausberg eine schnelle Verbindung nach Berlin. Der Haltepunkt Strausberg-Stadt liegt fußläufig in einer maximalen Entfernung von 1800 m zum B-Planbereich.

Soziale Infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind ausreichend Kindertagesstätten vorhanden. Eine Kindertagesstätte befindet sich in der Weinbergstraße, eine andere im weiteren Einzugsgebiet im Wohngebiet Am Marienberg. Im Umfeld sind auch die „Hegermühlengrundschule“ und ein Gymnasium in der Stadtmitte. Senioreneinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden. Das Museum befindet sich in unmittelbarer Nähe, welches auch die Kinderbibliothek beinhaltet.

4. Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP eV) wird Strausberg als Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung sowie als potenzieller Siedlungsbereich, Typ I sowohl für den engeren Verflechtungsraum Berlin/ Brandenburg, als auch für den äußeren Entwicklungsräum eingestuft. Die Gemeinsame Landesplanung hat der Planung zugestimmt, sie entspricht den Zielen der Raumordnung.

Die regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree bewertet, dass der Bebauungsplan „Fontanestraße – Seeseite“ an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

Für Strausberg gilt laut Räumlichem Entwicklungskonzept Landkreis Märkisch-Oderland folgendes in diesem Zusammenhang wichtige kreisplanerische Ziel: „Der Wohnungsbau ist zu fördern und planerisch mit Schwerpunkt Stadt Strausberg zu entwickeln.“

4.2. Übergeordnete Planungen und Verordnungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg (Genehmigungsfassung 1999) sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wie folgt dargestellt: Innerhalb des Plangebietes wird der Bereich an der Fontanestraße als Wohnbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO definiert und der Uferrandstreifen als Parkanlage mit Hauptwanderweg. Der Bebauungsplan ist daher als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Strausberg als Siedlungsfläche dargestellt. Weiterhin wird ein Uferschutzstreifen ausgewiesen, der dem Schutz sensibler Lebensräume vor Beunruhigung und Devastierung durch Lenkung von Erholungssuchenden dient.

Als Erfordernis für das potenzielle Siedlungsgebiet wird die Einhaltung der Bodenfunktion sowie eine hohe Grundwasseranreicherung formuliert. Die Ziele und Anforderungen des Landschaftsplans werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem keine zusätzliche

Versiegelung ermöglicht wird. Durch die Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg wird zudem auf eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers hingewirkt.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald und Seengebiet“. Ein Antrag auf Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken der Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/04 „Fontanestraße – Seeseite“ in Strausberg wurde beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung für den gesamten Geltungsbereich gestellt. Mit Schreiben vom 29.9.2004 hat das MUNR mitgeteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der LSG-Verordnung stehen. Ein Ausgliederungsverfahren braucht nicht eingeleitet zu werden.

II. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist eine maßvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Bewahrung der städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten des Gebietes. Dazu gehört auch der Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes. Eine Bebauung in zweiter Reihe soll damit grundsätzlich zulässig werden, jedoch nur innerhalb der sich aus dem Bestand abgeleiteten Baugrenzen zur Bewahrung des Ortsbildes. Insgesamt soll durch den Bebauungsplan keine stärkere Versiegelung als nach § 34 BauGB zulässig sein. Der Charakter des Wohngebietes an der Fontanestraße, der im Gegensatz zu den dicht bebauten Einfamilienhausgebieten mit kleinen Grundstücken steht, sollte auch bei einer Verdichtung erhalten bleiben. Zielvorgabe des Bebauungsplanes ist es daher nicht, auf jedem Grundstück unabhängig von der vorhandenen Bebauung eine zweite Reihe als Regelfall zuzulassen, sondern dies nur unter bestimmten Voraussetzungen. Bei breiten oder unbebauten Grundstücken sowie auf Grundstücken, die freigemacht werden, ist eine Bebauung in zwei Reihen möglich, bei bebauten Grundstücken nur in Abhängigkeit von der Lage und Größe des bestehenden Gebäudes.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1. Maß der baulichen Nutzung

Für die zukünftige Bebauung gilt hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, dass entweder ein großes oder zwei kleine Häuser errichtet werden können. Maßstabsbildend ist die Bebauung Fontanestraße 34, die bei einer Grundfläche von 222 m² und einer Grundstücksfläche von 1.566 m² eine theoretische GRZ (Grundflächenzahl) von 0,14 aufweist. Nach § 34 BauGB wäre auf jedem Grundstück, welches annähernd so groß ist, ein Gebäude in dieser Größenordnung zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird diese absolute Größe bzw. die prozentuale Ausnutzung als Maximalmaß gesichert, es wird jedoch eine Aufteilung der zulässigen Grundfläche auf zwei Baukörper ermöglicht. Dies bedeutet, dass auf Grundstücken, die bereits mit einem „großen“ Haus bebaut sind, kein zweites zulässig ist, auf denjenigen Grundstücken jedoch, die bisher lediglich mit einem „kleinen“ Haus bebaut oder unbebaut sind, eine Bebauung in zwei Reihen zukünftig möglich sein wird, sofern die Baugrenzen eingehalten werden. Die zulässige Grundfläche von 220 m² bezieht sich nur auf

die Grundfläche des Hauptgebäudes. Für jedes Bauvorhaben ist sowohl die Festsetzung zur Grundfläche als auch zur Grundflächenzahl einzuhalten.

Im Bestand sind überwiegend zwei Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss zu finden. Dies wird auch im Bebauungsplan als höchstzulässiges Maß festgesetzt. Der entsprechend der neuen Bauordnung auch Dachgeschosse Vollgeschosse sind, werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Für das dritte Vollgeschoss wird eine gesonderte Festsetzung zur Gestaltung formuliert (siehe 2.2).

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von

- *Grundflächenzahl (GRZ)*
- *Grundfläche (GR)*
- *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*

Die zulässige GRZ wird mit 0,14 festgesetzt.

Die zulässige GR wird mit 220 m² festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 3 festgesetzt.

2.2. Gestalterische Festsetzungen nach Bauordnung

Um die Anlage und den Ausbau von Dachgeschossen oberhalb des zweiten Vollgeschosses zu Wohnzwecken zu ermöglichen, ist die Festsetzung der Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses erforderlich. Um eine übermäßige Höhenentwicklung auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Errichtung des dritten Vollgeschosses nur in Form eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig ist. Die Unzulässigkeit betrifft volle Dreigeschosser mit Flach- oder Pultdach und auch Mansarddächer, die eine hier nicht erwünschte maximale Ausnutzung von Dachflächen bieten und sich zudem hinsichtlich ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht einfügen.

Um einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegenzusteuern, wird ebenfalls festgesetzt, dass Dimpel oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig sind. Eine Beschränkung der Dimpelhöhen von Gebäuden mit nur zwei Vollgeschossen ist städtebaulich nicht erforderlich. Im Gegenteil weisen Häuser dieser Geschossigkeit mit Dimpel eine angenehmeres Verhältnis zwischen Geschoss- und Dachhöhe auf als Gebäude ohne Dimpel. Eine generelle absolute Höhenbeschränkung wird ebenfalls nicht für sinnvoll gehalten, da einige Altbauten im Bestand aufgrund großer Deckenhöhen ziemlich hoch sind und man mit einer restriktiveren Höhenfestsetzung unter dem bleiben würde, was nach § 34 BauGB zulässig ist.

Zum Erhalt des Ortsbildes und der landschaftlichen Prägung des Gebietes wird festgesetzt, dass die Verwendung von glasierten Dachziegeln unzulässig ist. Diese auffälligen Dachziegeln fügen sich nicht in die Umgebung ein und würden das gesamte Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigen.

3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr.1 BbgBO)

- *Die Errichtung des dritten Vollgeschosses ist nur in Form eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad zulässig.*
- *Dimpel oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.*
- *Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist unzulässig.*

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine wesentliche Charakteristik und Qualität des Pangebietes sind die tiefen Vorgärten zur Fontanestraße, auf denen lediglich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu finden sind. Zum Erhalt dieser Vorgartenzonen wird eine vordere Baugrenze von 20 m festgesetzt, die sich aus der Bebauung Fontanestraße 42, 43 und 51 ableitet. Die übrigen Gebäude weisen noch größere Abstände zur Straße auf.

Als städtebaulich relevant wird auch die Ansicht des Gebietes bewertet, die sich von der Strausseepromenade aus bietet. Ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Seepromenade sollte daher gesichert werden. Mit Ausnahme des Gebäudes Fontanestraße 50 befinden sich alle Gebäude im mittleren Grundstücksteil, woraus sich eine hintere Baugrenze von 50 m ableitet.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur in einer Tiefe von 20 – 50 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Bezugslinie für die festgesetzte Baugrenze ist die Grundstücksgrenze, die an die Fontanestraße angrenzt.

2.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den ausgedehnten Vorgartenzonen finden sich im Bestand Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Mit Ausnahme des Grundstückes Fontanestraße 50 wird jedoch durchgängig ein Mindestabstand von der vorderen Grundstücksgrenze eingehalten, so dass die baulichen Anlagen stets durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt sind. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen befinden sich ebenfalls nur in Ausnahmefällen kleinere Nebenanlagen. Um eine Eingrünung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten zu gewährleisten und die rückwärtigen Grundstücksbereiche zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes von Bebauung freizuhalten, wird festgesetzt, dass eine Bebauung der Grundstücke mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nur in einer Tiefe von 5 – 50 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig ist.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Eine Bebauung der Grundstücke mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur in einer Tiefe von 5 – 50 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zulässig. Bezugslinie ist die Grundstücksgrenze, die an die Fontanestraße angrenzt.

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

Um den Versiegelungsgrad, der sich aus dem Bau von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ergibt, auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird festgesetzt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dies verhindert nicht, dass Flächen befestigt werden (z.B. Pflaster im Sandbett) und bedeutet daher keinen unzumutbaren Eingriff in die privaten Gestaltungsmöglichkeiten.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe, die bisher nach § 34 BauGB nicht zulässig war, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren ist.

Boden

Durch den Bebauungsplan wird keine stärkere Versiegelung als derzeit nach § 34 BauGB zulässig ist vorbereitet. Dies wird durch die Festsetzung einer GRZ und einer absoluten maximal zulässigen Grundfläche gesichert, die dem Bestand entnommen ist und auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre, wenn auch nur als ein Baukörper. Da im Bestand auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten vorhanden sind, ist nicht zu befürchten, dass durch die Schaffung von kleineren Grundstücken und Einfamilienhäusern mehr Fläche für Stellplätze in Anspruch genommen wird.

Wasser

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser durch eine Verringerung der Versickerungsfunktion und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung und Verdichtung des Bodens durch Gebäude erfolgt nicht, da die Versiegelungsbilanz keine zusätzliche Versiegelung ergibt. Trotzdem wird zur Reduzierung der Versiegelungsintensität eine Festsetzung zur Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen. Zudem ist das Regenwasser von öffentlichen und privaten Grundstücken entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Stadt Strausberg unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken weitestgehend dezentral zu versickern.

Flora und Fauna

Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, fallen alle (geschützten) Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg. Bei einem einfachen Bebauungsplan erfolgt die Bilanzierung evtl. zu fällender Bäume auf der Ebene der Baugenehmigung. Ein entsprechender Baumfällantrag wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Strausberg beurteilt. Nach dieser stehen Bäume in Abhängigkeit von der Art ab 50 cm bzw. 30 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) unter Schutz. Von den Verboten (u.a. Entfernen, Zerstören und Schädigen geschützter Bäume) wird eine Ausnahme erteilt, wenn die Bäume eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen zulassen. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die zu leistenden Ersatzpflanzungen gilt, dass je angefangener 50 cm Stammumfang eines gefällten Baumes ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm neu zu pflanzen ist.

Im Pflege- und Entwicklungsplan Straussee, der 1992 von der ÖNU erarbeitet worden ist, wurde die Situation des Wassers, des Sediments sowie der Flora und Fauna des Straussees

untersucht, um geeignete Maßnahmen für das Biotopmanagement und den Erhalt des Erholungswertes ableiten zu können. Die Beobachtungen ergaben ein Inventar von 6 Amphibien- und 4 Reptilienarten. Die wichtigsten Laichplätze der Amphibien befinden sich im südlichen Erlenbruch des Straussees. Zwei Molcharten wurden nur dort beobachtet. Der zweite wesentliche Lebensraum für Amphibien und Reptilien ist der Bereich des Torfstiches nördlich des Straussees. Die Uferbereiche, die direkt an den Uferwanderweg angrenzen, sind nicht so naturnah ausgestaltet und werden nicht explizit als Lebensraum oder Laichplatz benannt.

Die Böschung, die an den Uferwanderweg anschließt, weist eine Höhe von ca. 5 m auf, wovon bis zu 0,75 m in Form eines Sockels die Böschung stützen. Auf dem Sockel befinden sich Zäune, die lediglich durch einzelne Türen unterbrochen werden. Auch wenn in jüngerer Zeit weder Amphibien noch Reptilien beobachtet werden konnten, die den Uferwanderweg querten und die Böschung überwandten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Einzelfällen geschützte Tierarten auf den privaten Grundstücken aufhalten. Da durch den Bebauungsplan jedoch die hinteren Grundstücksteile von jeglicher Bebauung freigehalten werden und keine Festsetzungen getroffen werden, die die Lebensraumqualitäten der genannten Tierarten beeinträchtigen, sind keine gesonderten Festsetzungen zum Schutz erforderlich.

Klima und Luft

Ein Verlust von Freiflächen durch Überbauung und Versiegelung und damit die Gefahr z.B. einer lokalen Temperaturerhöhung kommt aufgrund der ausgeglichenen Versiegelungsbilanz nicht zustande. Zudem wird eine Festsetzung zur Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe kann grundsätzlich einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bedeuten. Um das Orts- und Landschaftsbild weitgehend zu erhalten, werden die Baugrenzen (20 – 50 m von der vorderen Grundstücksgrenze) nur entsprechend des Bestandes ausgewiesen, so dass die das Ortsbild prägenden tiefen Vorgartenzonen erhalten bleiben. Dazu trägt auch die Festsetzung zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bei, die eine Zone von 5 m sichert, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Festsetzung der hinteren Baugrenze und die zu dem Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sichert ebenfalls die Unverbaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche, so dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vom Seeufer aus vermieden werden kann. Weiterhin wird durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Höhenentwicklung (Errichtung des dritten Vollgeschosses nur in Form eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad, Drempel oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, Unzulässigkeit der Verwendung von glasierten Dachziegeln) eine Minderung des Orts- und Landschaftsbildes unterbunden.

4. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 3. August 2001 ist eine umfassende Änderung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung in Kraft getreten. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bestimmt nun, welche Bebauungspläne UVP- pflichtig sind bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, während das Baugesetzbuch regelt, wie eine UVP in den 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.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) des Landkreises Märkisch-Oderland oder das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu erhalten.

(§ 19 Denkmalschutzgesetz)

III. ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN NACH § 34 BAUGB

Die Aufstellung eines einfachen B-Planes entspricht dem Erforderlichkeitsgebot der Bauleitplanung. Die Textfestsetzungen sind ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch auch die weiteren Einfügungskriterien des § 34 BauGB für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens einzuhalten bzw. zu berücksichtigen. Dies betrifft das Einfügen nach der Art der Nutzung und der Bauweise sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bei der Beurteilung der vorgenannten Einfügungskriterien ist der gegebene Rahmen diesbezüglich eindeutig:

- Art der baulichen Nutzung: Das Plangebiet entspricht keinem Baugebietstyp nach BauNVO; folgende Nutzungen sind vorhanden: Wohnen, Freiberufler und Dienstleister mit wenig Besucherverkehr
- Bauweise: offen
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Einzelfallprüfung

IV. VERFAHREN

Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg hat am 22.04.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34/04 „Fontanestraße - Seeseite“ gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Erörterungsveranstaltung wurde am 21.04.04 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 24.05.2004 bis 24.06.2004.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten keine festsetzungsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes. Auf Anregung des Bauplanungsamt des Landkreises wurde lediglich aus der Festsetzung Nr. 3 für die Unzulässigkeit von glasierten Dachziegeln das Wort „hochglänzend“ gestrichen, da diese Konkretisierung zu Missverständnissen führen könnte. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung. Die Festsetzung lautet nunmehr:

„Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist unzulässig.“

V. 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) i.V. mit § 233 BauGB 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).

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

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) vom 20. April 2004 (GVBl. Bbg. I S.106).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I 1990, 205); zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18. Juni 2002.

VI. ANHANG

Hinweise ohne Normcharakter

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung vom Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg erforderlich.
2. Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzugeben. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die untere Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) des Landkreises Märkisch-Oderland oder das Brandenburgische Landesamt für

Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Entdeckungsstelle in unverändertem Zustand zu erhalten.